


INPS

DETERMINAZIONE N. — 97 del 7 GIU. 2017



OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019.

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 e n. 132 del 12 ottobre 2016;

Visto l'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS adottato con determinazione presidenziale n. 110 del 28 luglio 2016, come modificato con determinazione presidenziale n. 13 del 24 gennaio 2017;

Preso atto degli indirizzi forniti dal Consiglio di 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";

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, pubblicata in G.U.R.I. n. 135 del 13/06/2011, 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, nella versione definitivamente registrata dalla Corte dei Conti, dalla quale è stato possibile riscontrare le conclusive prescrizioni, all'esito delle modifiche apportate, 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, con liberazione della S.C.I.P.;

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, 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;

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 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.";

Preso atto che in data 23 dicembre 2014, con delibera del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR, ai sensi dell'art. 1, lettera m-quater del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 (successivamente sostituito dal D.M. 5 marzo 2015, n. 30) è stato istituito il fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto, denominato I3-INPS, riservato ad investitori qualificati di cui all'art. 6, commi 2-quinques e 2-sexies del medesimo D.M. 228/99;

Rilevato che la Determinazione Presidenziale n. 186 del 22 dicembre 2015, con la quale era stato approvato il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2016-2018" è stata prima sospesa e poi definitivamente ritirata, con le determinazioni presidenziali n. 56 del 27 aprile 2016 e n. 76 del 1 giugno 2016, in ragione del mancato recepimento in sede legislativa delle richieste di armonizzazione del quadro normativo avanzate dall'Istituto;

Preso atto che in assenza dell'intervento legislativo richiesto ed alla luce del successivo ritiro della citata Determinazione Presidenziale n. 186 del 22 dicembre 2015, anche le attività connesse al conferimento del primo perimetro immobiliare individuato si sono arrestate, fino a giungere alla scadenza del primo periodo di sottoscrizione delle quote del fondo senza la possibilità di procedere entro il termine previsto al conferimento degli immobili da reddito originariamente individuati a tale scopo;

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"* 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"*;

Preso atto che, alla luce dell'intervenuta modifica delle 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), è, ora, 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, 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" 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;

Rilevato che, con riferimento al 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;

Rilevato che, in linea con le indicazioni formulate dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, da ultimo con le citate Deliberazioni n. 14 del 4 aprile 2017, e n. 17 del 9 maggio 2017, ai fini dell'elaborazione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, 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 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 della declinazione 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;

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 13-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;

Tenuto conto che, in linea con le previsioni contenute nella Direttiva del Ministro del Lavoro e delle politiche sociali e del Ministro dell'Economia e delle finanze del 10 febbraio 2011 pubblicata in G.U.R.I. n. 135 del 13/06/2011, occorre prevedere l'inclusione nei programmi di cessione e valorizzazione del patrimonio immobiliare anche gli immobili di proprietà non più destinati ad uso strumentale per i quali, a seguito della procedura attivata con la comunicazione all'Agenzia del Demanio, non sia stata riscontrata, entro un congruo periodo di tempo, la possibilità di utilizzo da parte di altre Pubbliche Amministrazioni;

Preso atto che con delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 maggio 2017 INVIMIT SGR SpA ha deliberato la nuova istituzione del fondo immobiliare i3-Inps replicando i contenuti del precedente fondo cessato;

Preso atto che, a seguito dell'entrata in vigore delle previsioni di cui all'art. 38 comma 2 del citato Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, è necessario dare attuazione alle previsioni contenute nel decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 2014, pubblicato sulla GU Serie Generale n. 65 del 19 marzo 2014 procedendo, in accordo con INVIMIT SGR SpA, alla definitiva individuazione degli immobili da conferire a fondi immobiliari chiusi dalla medesima gestiti ed alla puntuale definizione delle tempistiche dei conferimenti;

Rilevato che i criteri generali di disinvestimento nell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione ai fini del conferimento al fondo immobiliare i3-INPS sono i seguenti:

- 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, prioritariamente 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.

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;

Rilevato che, con riferimento alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito, i criteri generali di disinvestimento di riferimento sono i seguenti:

- 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.

Rilevato 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 stati individuati i seguenti criteri generali di disinvestimento:

- * 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;

Rilevato che, con riferimento al piano triennale di investimento previsto all'art. 2 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 e pubblicato in G.U. n. 12 del 17 gennaio 2011, con il quale sono state disciplinate le modalità di attuazione del predetto art. 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, si evidenzia che, come meglio specificato nell'Allegato 3, 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;

Rilevato che, 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;

Preso atto 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 tra gli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione rientrano anche unità immobiliari residenziali e commerciali locate;

Tenuto conto che l'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001 prevede, fra l'altro, ai fini della ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, l'individuazione, con appositi decreti del direttore dell'Agenzia del demanio, dei beni immobili degli enti pubblici non territoriali;

Tenuto conto che gli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione non erano stati originariamente ricompresi nei decreti di individuazione dell'Agazia del Demanio emanati in corso di cartolarizzazione e successivamente alla retrocessione;

Tenuto conto che per gli immobili inseriti nel Decreto Direttoriale di Individuazione dell'Agazia 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 l'iniziale individuazione effettuata con il citato Decreto Direttoriale dell'Agazia del Demanio del 4 febbraio 2015 era orientata, all'interno del previgente quadro normativo, all'unica soluzione del conferimento al fondo immobiliare I3-INPS, al fine di allineare progressivamente l'individuazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione per i quali è prevista la vendita diretta, si procederà alla richiesta all'Agazia del Demanio di ulteriori decreti direttoriali di individuazione, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001, in corrispondenza con i successivi aggiornamenti al piano triennale di investimento;

Rilevato 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 stati individuati i seguenti criteri generali di disinvestimento:

- 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 della natura fortemente composita del patrimonio immobiliare dell'Istituto e della possibilità che, in alternativa alle possibili soluzioni di carattere generale, talune componenti dello stesso siano interessate da specifiche disposizioni normative o regolamentari, in relazione alle possibilità di disinvestimento o valorizzazione, anche 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);

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;

Rilevato che, 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, è possibile ipotizzare 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;

Rilevato 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 stati individuati i seguenti criteri generali di disinvestimento:

Rilevato che, per quanto riguarda le ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito, sono stati individuati i seguenti criteri generali di disinvestimento:

- 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;

Vista la legge 7 agosto 2015, n. 124, ("Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche"), che prevede, all'art. 1 lett. b ed all'art. 18, l'adozione di un decreto legislativo di semplificazione specificamente dedicato alle partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche;

Visto il 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 dell'attuale stato della procedura per l'approvazione dello schema di decreto legislativo correttivo del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 - in attuazione della sentenza della Corte Costituzionale n. 251 del 9 novembre 2016 - sul quale il Consiglio di Stato ha reso il parere n. 638 del 14 marzo 2017 e sul quale in data 16 marzo 2017, la Conferenza Unificata, presieduta dal Ministro per gli Affari regionali e le autonomie, ha formalmente sancito l'Intesa prevista dalla legge delega;

Preso atto, in particolare, della circostanza che l'Intesa sopra citata prevede l'ulteriore proroga al 30 settembre 2017 dei termini originariamente fissati al 30 giugno 2017 all'interno del decreto correttivo (termine per la ricognizione, in funzione della revisione straordinaria, di tutte le partecipazioni possedute e termine entro il quale le società a controllo pubblico effettuano una ricognizione del personale in servizio, per individuare eventuali eccedenze), in considerazione dei tempi tecnici necessari per l'entrata in vigore del provvedimento correttivo, che deve ancora completare il proprio iter, in attesa di ottenere i previsti pareri parlamentari e tenuto conto che non sono ancora stati emanati i decreti ministeriali ed interministeriali previsti dall'originario decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, necessari al fine di orientarne l'applicazione anche per le parti non interessate dalle modifiche contenute nell'Intesa;

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;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale che forma parte integrante della presente determinazione;

Su proposta del Direttore Generale:

DETERMINA

- di approvare i criteri generali di disinvestimento riportati nel documento allegato, che forma parte integrante della presente Determinazione;
- di adottare il *Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019* 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



CRITERI GENERALI DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO ALLA BASE DEL PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2017-2019

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."*

Ai sensi del comma 2 dell'art. 38, 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."*

Premesso quanto sopra, alla luce dell'intervenuta modifica delle 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), è, ora, possibile procedere alla predisposizione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, all'interno del quadro normativo attualmente in essere, successivamente all'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, e sulla base degli indirizzi forniti dal Consiglio di 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".

Con riferimento al 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, in linea con le indicazioni formulate dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, da ultimo con le citate Deliberazioni n. 14 del 4 aprile 2017, e n. 17 del 9



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



maggio 2017, ai fini dell'elaborazione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, 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.

Premesso quanto sopra, si rappresentano di seguito i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento ed il piano pluriennale per il triennio 2017-2019, distintamente per il patrimonio immobiliare non strumentale e per il patrimonio mobiliare dell'Istituto.

In via preliminare, va, tuttavia, evidenziato 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.

In tale ottica, ai fini della declinazione 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.

1. CRITERI GENERALI DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO

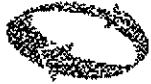
1.1. PATRIMONIO IMMOBILIARE

1.1.1. Criteri generali di disinvestimento nell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione ai fini del conferimento al fondo immobiliare i3-INPS:

- 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, prioritariamente individuati tra quelli oggetto del Decreto Direttoriale dell'Agenzia del



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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.

1.1.2. Criteri generali di disinvestimento con riferimento alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito:

- 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.

1.1.3. Criteri generali di disinvestimento per quanto riguarda il patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2:

- 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



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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.

1.1.4. Criteri generali di disinvestimento per quanto riguarda l'alienazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione, tra i quali quelli non più destinati ad uso strumentale:

- 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*



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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.

1.1.5. Criteri generali di disinvestimento per quanto riguarda le ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito:

- partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari;
- 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.

1.2. PATRIMONIO MOBILIARE

1.2.1. Criteri generali di disinvestimento per quanto riguarda il 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



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



sociale dell'Istituto, assicurando il rispetto di criteri di prudente gestione in un quadro di trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità;

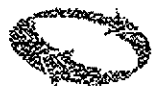
- individuazione delle tempistiche e delle modalità di disinvestimento del restante patrimonio mobiliare, in coerenza con il vigente quadro normativo e con gli attuali scenari di mercato, sulla base dei seguenti elementi:
- possibilità o meno di negoziazione su mercati regolamentati dotati di adeguati 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.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2017-2019

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.

PREMESSA

L'art. 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, recante *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"* convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, ha previsto che *"Le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali"*.

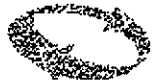
Con il successivo decreto interministeriale 10 novembre 2010, adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e pubblicato in G.U. n. 12 del 17 gennaio 2011, sono state disciplinate le modalità di attuazione del predetto art. 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, con esclusivo riferimento alle operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché alle operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli Enti previdenziali pubblici e privati.

Nello specifico, l'Art. 1 (Ambito soggettivo) prevede che *"Il presente decreto disciplina esclusivamente le operazioni di acquisto e di vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e di previdenza inseriti nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuati dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, come previsto ai sensi dell'art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122."*

Il comma 1 dell'art. 2 (Piani d'investimento), del citato decreto, prevede, invece, che *"Gli enti comunicano al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato e al Ministero del lavoro e delle politiche sociali - Segretariato generale e Direzione generale per le politiche previdenziali 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*



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



fondi immobiliari. Gli enti comunicano inoltre, entro il 30 giugno di ciascun anno, eventuali aggiornamenti del piano”.

Il successivo comma 5 dell’art. 2, del decreto 10 novembre 2010 prevede che *“Le disposizioni di cui all’art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, non si applicano alle procedure di vendita e di acquisto in corso, avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte entro il 31 maggio 2010 dai competenti organi dei predetti enti e che individuino con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni. Gli effetti previsti di cassa delle citate delibere sono comunicati, entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al Ministero dell’economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato e al Ministero del lavoro e delle politiche sociali - Segretariato generale e Direzione generale per le politiche previdenziali. Le disponibilità rivenienti dalle suddette vendite devono essere esposte nel piano triennale di investimento definito dal presente decreto”.*

Sono, infine, elencate nell’Allegato A al decreto interministeriale 10 novembre 2010 le operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, di seguito elencate:

- sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili;
- sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili o dalle quote di fondi immobiliari costituiti anche mediante apporto di immobili, in quanto trattasi di vendite immobiliari indirette;
- vendita diretta di immobili a privati;
- vendita diretta di immobili da ente o cassa previdenziale ad ente o cassa previdenziale o ente della pubblica amministrazione.

Alla luce delle previsioni contenute nel decreto interministeriale, va evidenziato che:

- sono espressamente escluse dall’ambito soggettivo del Decreto le operazioni diverse da quelle di acquisto e di vendita di immobili e di utilizzo delle somme rivenienti dall’alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari;
- 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 al citato Allegato A;
- 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;



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



- le operazioni di apporto di immobili a fondi Immobiliari, pur non avendo alcun effetto sui saldi strutturali e pur non comportando l'utilizzo di disponibilità liquide devono comunque essere inserite nel previsto piano triennale di investimento.

Il Ministro del Lavoro e delle politiche sociali ed il Ministro dell'Economia e delle finanze avevano indirizzato agli Enti pubblici assicurativi e previdenziali ed alle Casse private la Direttiva del 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, dalla quale è stato possibile riscontrare le indicazioni per 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 e 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.

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."*

Al sensi del comma 2 dell'art. 38, 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."*

Premesso quanto sopra, alla luce dell'intervenuta modifica delle 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), è, ora, possibile procedere alla predisposizione dei criteri generali del piano di Investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, all'interno del quadro normativo attualmente in essere, successivamente all'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, e sulla base degli indirizzi forniti dal Consiglio di 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".



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Con riferimento al 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, in linea con le indicazioni formulate dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, da ultimo con le citate Deliberazioni n. 14 del 4 aprile 2017, e n. 17 del 9 maggio 2017, ai fini dell'elaborazione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, 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.

Premesso quanto sopra, si riporta di seguito il piano pluriennale per il triennio 2017-2019, distintamente per il patrimonio immobiliare non strumentale e per il patrimonio 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.

In tale ottica, ai fini della declinazione 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.

1. PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2017-2019

1.1. PATRIMONIO IMMOBILIARE

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, procede a:

- completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto;
- applicazione 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,



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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;

- 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).

1.1.1. Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare I3-INPS

I3-INPS è un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR in data 17 maggio 2017, ai sensi del D.M. 5 marzo 2015, n. 30 "Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di Investimento collettivo del risparmio italiani").

La politica di investimento del fondo si basa sulla gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio, mediante strategie diversificate in base alle caratteristiche dei singoli immobili ricevuti in apporto da parte dell'Istituto.

Alla luce delle citate modifiche legislative, l'Inps prevede, a partire dal secondo semestre 2017, l'apporto al Fondo I3-INPS di portafogli di immobili specificamente individuati, sulla base dei decreti previsti dall'art. 4 del Decreto Ministeriale 5 febbraio 2014.

Con Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015 (pubblicato in GU n. 34 dell'11 febbraio 2015 - Allegato 4) è stato individuato 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.

INVIMIT SGR ha stimato che le ulteriori componenti del patrimonio da reddito selezionate dell'INPS potranno essere apportate entro il 2019, con successive fasi di apporto sulla base dell'avanzamento delle attività di due diligence del patrimonio.

Al fine di allineare progressivamente l'individuazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione per i quali è previsto il conferimento al fondo Immobiliare I3-INPS, si procederà alla richiesta all'Agenzia del Demanio di ulteriori decreti direttoriali di individuazione, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001, in corrispondenza con i successivi aggiornamenti al piano triennale di investimento.

Impatti patrimoniali, reddituali e finanziari

Con riferimento agli impatti patrimoniali, reddituali e finanziari, l'operazione di conferimento si caratterizza per i seguenti aspetti:



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



- assenza di effetti di cassa (a fronte del conferimento di immobili vengono sottoscritte quote del fondo immobiliare chiuso i3-INPS, senza corrispettivi in denaro);
- variazione della composizione del patrimonio dell'Istituto (decremento del patrimonio immobiliare e incremento del patrimonio mobiliare);
- emersione di plusvalenze/minusvalenze in corrispondenza del decremento del patrimonio immobiliare, in relazione al valore di bilancio ed al valore di conferimento di ciascun immobile;
- minori ricavi da locazioni (nel caso di conferimento di immobili locati);
- minori costi di gestione del patrimonio e oneri fiscali immobiliari.

Non essendo previsti effetti di cassa, non si pone il tema della modalità di impiego e relativa redditività delle somme conseguite dalla cessione.

Cronoprogramma delle operazioni

Al fine di non disperdere l'attività svolta sul patrimonio immobiliare precedentemente oggetto di individuazione e due diligence in previsione del conferimento al fondo precedentemente istituito, si ritiene di dedicare la prima fase delle operazioni al perfezionamento del primo apporto di immobili al fondo i3-INPS (in due fasi).

I successivi apporti dovrebbero proseguire nel corso del 2018 e del 2019, sulla base dei residui immobili già individuati e di altri di nuova individuazione.

o **2017** (seconda metà dell'anno)

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

o **2018**

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

o **2019**

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

1.1.2. 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.

1.1.2.1. Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2.

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.

▪ **VENDITA IN OPZIONE AI CONDUTTORI**

Al fine di quantificare, con buona approssimazione, le situazioni ricadenti nella fattispecie in questione, si può fare riferimento ai dati sulla base dei quali l'Agenzia del Territorio aveva provveduto a determinare il valore di retrocessione delle unità immobiliari cartolarizzate residue ex SCIP 2, tenuto conto che la fase di avanzamento del processo di vendita costituiva un presupposto fondamentale nella determinazione del valore di retrocessione.

Con riferimento all'aggregato di maggiore rilievo (sia in numero che in valore) costituito dal portafoglio non di pregio ex INPDAI, al momento della retrocessione in proprietà risultavano "occupate e pronte per la vendita" n. 3.569 unità immobiliari, per un valore di retrocessione pari a Euro 319.366.000.

Al fine della quantificazione degli effetti di cassa previsti, fermo restando l'ordine di grandezza complessivo sopra indicato, le effettive possibilità di incasso e le tempistiche dalle procedure di vendita in questione dipendono da una serie di fattori, ad oggi non prevedibili.

In particolare, sul versante dei potenziali acquirenti, non è nota l'attuale propensione all'acquisto (sulla base della quale sono, tra l'altro, determinati gli eventuali abbattimenti del prezzo di vendita per acquisti con mandato collettivo da parte di almeno il 50% dei conduttori).

Sul versante dell'offerta, invece, è necessario rideterminare il prezzo di mercato da porre a base dell'offerta in opzione, fermo restando il diritto al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data del 31 ottobre 2001 in caso di manifestazione di volontà di acquisto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro tale data (art. 3 comma 20 Legge 410/2001).

▪ **VENDITA DEGLI IMMOBILI DI PREGIO**

Nell'ambito della vendita del patrimonio immobiliare retrocesso da SCIP, l'Istituto dovrà procedere nelle attività di gestione del contenzioso in materia di "pregio" delle unità e del contenzioso inerente altre materie diverse dalla locazione (complessivamente oltre 2.600 unità). Premesso quanto sopra, al fine della quantificazione degli effetti di cassa previsti, con riferimento agli immobili residenziali locati (e relative pertinenze) qualificati come di pregio nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione, in sede di retrocessione (sulla base degli originari prezzi di offerta in opzione privi di sconto), l'Agenzia del Territorio aveva determinato in Euro 362.776.167 il valore di retrocessione delle n. 1381 unità immobiliari interessate da tale fattispecie.

▪ **VENDITA DEGLI IMMOBILI OCCUPATI SENZA TITOLO**



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Ulteriore fattispecie che ha impedito il perfezionamento di un numero significativo di vendite in opzione ai conduttori di immobili residenziali, è quella delle occupazioni sine titolo (tra le quali non sono, comunque, comprese le occupazioni abusive conseguenti a comportamenti penalmente rilevanti diversi dall'occupazione stessa), già oggetto delle disposizioni di cui all'art. 7-bis del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito con legge 2 dicembre 2005, n. 248.

Il successivo D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, ha disposto (con l'art. 3, comma 20-bis) che *"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"*.

Al fine di dare concreta esecuzione alle disposizioni normative in questione, è necessario procedere alla definizione, in via amministrativa, di modalità applicative e di meccanismi automatici di determinazione dei canoni, al fine di ripristinare la regolarità dei rapporti locativi, presupposto di legge per poter offrire in vendita l'immobile al conduttore stesso, tramite l'esercizio del relativo diritto di opzione, deflazionando i contenziosi collegati alle morosità.

A tale scopo, si ritiene di procedere alla definizione dei 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.

▪ VENDITA DELLE UNITA' LIBERE O INOPTATE

Per quanto riguarda, invece, le unità immobiliari libere oppure relativamente alle quali non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori, era prevista la prosecuzione dell'attività di vendita tramite procedure ad evidenza pubblica sulla base delle disposizioni vigenti nell'ambito della seconda operazione di cartolarizzazione.

Sulla base dell'esperienza delle procedure d'asta organizzate successivamente alla retrocessione del patrimonio cartolarizzato residuo ed alla luce del radicale mutamento dell'andamento del mercato immobiliare rispetto al momento in cui le procedure sopra descritte sono state elaborate, si ritiene che apportando talune modifiche procedurali (senza incidere sulla determinazione dei valori economici) alle procedure in questione si possa conseguire una maggiore adeguatezza all'attuale contesto economico, fermo restando che l'andamento negativo del mercato immobiliare, con particolare riferimento al portafoglio commerciale, costituisce comunque una variabile esogena difficilmente modificabile.

Sulla base del rapporto convenzionale avviato con l'Istituto, tra il 2012 ed il 2014 l'Agenzia del Territorio aveva sottoposto a nuova stima "full" (sulla base



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



di accessi diretti e verifica in loco dell'effettiva situazione dell'unità immobiliare) 673 unità immobiliari libere, per un valore complessivo pari a Euro 113.775.388.

Pertanto, fermo restando, ove necessario, l'adeguamento all'attualità dei valori di stima da porre a base d'asta, l'insieme delle unità stimate in tale occasione (riassunto nello schema seguente) possa costituire il punto di partenza per il riavvio della messa in vendita all'asta degli immobili liberi nel 2018.

Si evidenzia 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", rientranti tra le operazioni di cui all'Allegato A del decreto interministeriale.

Impatti patrimoniali, reddituali e finanziari

In ogni caso, 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.

Cronoprogramma delle operazioni

Tenuto conto delle esigenze di preliminare ricostruzione delle situazioni individuali, ai fini dell'esercizio del diritto di acquisto in opzione, e di determinazione del prezzo di esercizio del medesimo e del valore di stima degli immobili, nel corso del 2017 è prevista unicamente l'eventuale definizione di contenziosi (con particolare riferimento a quelli in materia di pregio) per i quali sono già determinati i soggetti titolari del diritto di acquisto in opzione e il prezzo di esercizio del medesimo.

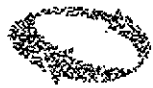
- o 2017 (seconda metà dell'anno)

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

- o 2018



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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

o 2019

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

Tenuto conto della lunga interruzione nell'attività di vendita, gli effetti di cassa previsti per gli anni successivi 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.

1.1.2.2. 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

Gli immobili da reddito che non sono stati interessati dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 e gli immobili non più destinati ad uso strumentale, 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 (anche questi ultimi ricompresi tra quelli non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione) rientrano tra quelli destinati, in via prioritaria, al conferimento al fondo immobiliare I3-INPS.

Tenuto conto che tra gli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione rientrano anche unità immobiliari residenziali e commerciali locate deve, tuttavia, prevedersi la possibilità di procedere alla vendita in opzione ai conduttori delle stesse, al fine di evitare disparità di trattamento con i conduttori delle corrispondenti unità immobiliari oggetto di cartolarizzazione e di armonizzare le procedure di vendita.

Con riferimento al 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, si procederà alla 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, con le medesime modalità previste per il patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo, al fine di armonizzare e rendere più efficiente il processo di vendita.

L'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001 prevede, fra l'altro, ai fini della ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, l'individuazione, con appositi decreti del direttore dell'Agenzia del demanio, dei beni immobili degli enti pubblici non territoriali.

Gli immobili in questione non erano stati originariamente ricompresi nei decreti di individuazione dell'Agenzia del Demanio emanati in corso di cartolarizzazione e successivamente alla retrocessione.

A tale proposito per gli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione individuati con il Decreto Direttoriale di individuazione dell'Agenzia del Demanio del



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



4 febbraio 2015 (Allegato 4), 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 l'iniziale individuazione effettuata con il citato Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015 era orientata, all'interno del previgente quadro normativo, all'unica soluzione del conferimento al fondo Immobiliare I3-INPS, al fine di allineare progressivamente l'individuazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione per i quali è prevista la vendita diretta, si procederà alla richiesta all'Agenzia del Demanio di ulteriori decreti direttoriali di individuazione, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001, in corrispondenza con i successivi aggiornamenti al piano triennale di investimento.

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);
- 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.

Cronoprogramma delle operazioni.

Quanto riportato ai fini della prosecuzione della vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo è, a maggior ragione valido per la vendita del patrimonio immobiliare non cartolarizzato. La necessità di definire, a titolo originario, il quadro normativo e regolamentare applicabile e di procedere alla completa ricognizione delle casistiche esistenti comportano lo slittamento delle operazioni di vendita in questione a valle della prima fase di vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo.

o 2017 (seconda metà dell'anno)

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro zero

o 2018

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



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



o 2019

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

Anche in questo caso, 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, gli effetti di cassa previsti per gli anni successivi 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.

1.1.2.3. Ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito oltre al conferimento ai fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT SGR SpA ed alla cessione diretta sul mercato.

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.

Pertanto, 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



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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, è possibile ipotizzare 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 2017-2019

	Valore degli apporti		
	2017	2018	2019
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare I3-INPS	200 milioni di Euro	200 milioni di Euro	100 milioni di Euro

	Effetti di cassa previsti		
	2017	2018	2019
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2	10 milioni di Euro	80 milioni di Euro	100 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	Zero	10 milioni di Euro	50 milioni di Euro



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



1.2. 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, ai fini dell'elaborazione del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, 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 del piano pluriennale 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".

Al di là dell'ipotesi di eventuale costituzione di nuove società ovvero per di acquisizione di nuove partecipazioni in società esistenti, il testo unico assume specifica rilevanza per la gestione delle partecipazioni societarie esistenti, di seguito elencate:

Società controllate dall'Istituto:

- SISPI – Italia Previdenza SpA – (100% INPS)
- IGEI SpA in liquidazione – (51% INPS – 49% soci privati)

Società partecipate dall'Istituto:

- Equitalia SpA – (49% INPS – 51% Agenzia delle Entrate)
- IDeAFIMIT SGR SpA – (29,67% INPS – 64,3% Gruppo DeA Capital – 6,03% altri soci privati)

Ulteriori partecipazioni azionarie in società quotate:

- Intesa San Paolo
- Beni Stabili SIIQ
- Unicredit
- Parmalat

Con riferimento all'ambito di applicazione del testo unico, si evidenzia che il comma 5 dell'art. 1 prevede che "Le disposizioni del presente decreto si applicano, solo se



espressamente previsto, alle società quotate, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera p)".

La definizione in questione ricomprende, tra l'altro, le "società che hanno emesso, alla data del 31 dicembre 2015, strumenti finanziari, diversi dalle azioni, quotati in mercati regolamentati".

Poiché vi risulta ricompresa anche la società IDeAFIMIT SGR SpA, in quanto emittente dei fondi immobiliari chiusi Alpha, Beta, Delta e Atlantic 1, quotati sul mercato regolamentato di Borsa Italiana MIV (Mercato degli *Investment Vehicles*), alla partecipazione di minoranza detenuta dall'Istituto nella società si applicano unicamente le disposizioni di cui ai seguenti articoli:

- Art. 8 - *Acquisto di partecipazioni in società già costituite;*
- Art. 9 - *Gestione delle partecipazioni pubbliche.*

L'Art. 26 - *Altre disposizioni transitorie*, prevede, infine, al comma 3 che "Le pubbliche amministrazioni possono comunque mantenere le partecipazioni in società quotate detenute al 31 dicembre 2015".

Pertanto, la partecipazione di minoranza detenuta nella società IDeAFIMIT SGR SpA non è interessata dalla disposizioni contenute nel testo unico, se non in misura circoscritta agli articoli 8 e 9 sopra menzionati.

Allo stesso modo, non sono interessate dalla disposizioni contenute nel testo unico, le partecipazioni detenute in società quotate sopra riportate (acquisite dall'Istituto per effetto di privatizzazioni avvenute in epoche risalenti nel tempo, lasciti ereditari o disposizioni normative), in relazione alle quali appare, comunque, opportuno l'avvio di un percorso di disinvestimento, alla luce dell'entità marginale della partecipazione.

Inoltre, per quanto riguarda la partecipazione di minoranza detenuta nella società Equitalia SpA, il D.L. 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, ha previsto, a decorrere dal 1 luglio 2017, lo scioglimento delle società del Gruppo Equitalia e la riattribuzione dell'esercizio delle funzioni relative alla riscossione nazionale, di cui all'articolo 3, comma 1, del citato D.L. 30 settembre 2005, n. 203, all'Agenzia delle entrate, attraverso l'ente pubblico economico denominato "Agenzia delle entrate-Riscossione". Entro la data del 1 luglio 2017 è, altresì, previsto che l'Agenzia delle entrate acquisti, al valore nominale, le azioni di Equitalia S.p.A. detenute dall'Istituto.

Per la partecipazione di minoranza detenuta nella società Equitalia SpA, il percorso già tracciato dal citato D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, rende, quindi, di fatto, ultronea ogni valutazione circa il mantenimento ovvero la dismissione della partecipazione in questione.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Con riferimento all'ambito di applicazione del testo unico, oltre alle limitazioni specificamente previste per le società quotate, di cui al citato comma 5 dell'art. 1, va, inoltre, evidenziato che il comma 4, lett. a) prevede che *"Restano ferme le specifiche disposizioni, contenute in leggi o regolamenti governativi o ministeriali, che disciplinano società a partecipazione pubblica di diritto singolare costituite per l'esercizio della gestione di servizi di interesse generale o di interesse economico generale o per il perseguimento di una specifica missione di pubblico interesse"*.

Ai fini di quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, assumono specifica rilevanza unicamente le partecipazioni societarie di controllo detenute dall'Istituto nelle società SISPI - Italia Previdenza SpA e IGEI SpA in liquidazione, con le necessarie distinzioni derivanti, da un lato, dalla natura totalitaria della partecipazione detenuta nella prima e, dall'altro, dallo stato di liquidazione già in essere per la seconda, unitamente alla presenza di soci privati all'interno della stessa.

Sulla base dei contenuti del previsto decreto legislativo contenente disposizioni integrative e correttive al testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, come modificati in occasione dell'Intesa raggiunta in Conferenza Unificata, e dei decreti ministeriali ed interministeriali previsto dall'originario decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, necessari al fine di orientarne l'applicazione (nessuno dei quali, ad oggi è stato adottato, in attesa del decreto correttivo in questione), l'Istituto e le società controllate dallo stesso dovranno adottare i provvedimenti previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 sulla base delle seguenti scadenze:

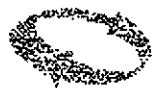
- 31 luglio 2017 - adeguamento degli statuti e della governance societaria delle società a controllo pubblico;
- 30 settembre 2017 - ricognizione, in funzione della revisione straordinaria, di tutte le partecipazioni possedute;
- 30 settembre 2017 - ricognizione del personale in servizio, per individuare eventuali eccedenze.

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.

- 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;



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



- Sispi S.p.A. - mantenimento in portafoglio della partecipazione ed adeguamento dello statuto e della governance della società nel rispetto delle previsioni di cui al D.lgs. 175/2016 e del D.lgs. 50/2016, in relazione alle attività svolte dalla Società. Adozione dei provvedimenti previsti dal D.lgs. 175/2016;
- Dismissioni delle partecipazioni non strategiche ovvero interessate da specifiche disposizioni normative:
 - Equitalia S.p.A - liquidazione della società con le modalità previste dal D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, convertito con modificazioni dalla L. 1 dicembre 2016, n. 225;
 - IGEI S.p.A. in liquidazione - completamento della liquidazione della società, individuando soluzioni alternative per la gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito affidato alla società. Adozione dei provvedimenti previsti dal D.lgs. 175/2016;
- 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.
- 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.

Come evidenziato in premessa, per quanto riguarda il patrimonio mobiliare, ai fini della predisposizione del Piano di investimento e disinvestimento per il triennio 2017-2019, le operazioni di acquisto e di vendita rilevanti ai sensi dell'art. 8 comma 15, del citato



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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.

Nel triennio 2016-2018, allo stato attuale, non sono in programma operazioni di vendita di quote di fondi immobiliari chiusi.

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 rivenienti.

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.

DIREZIONE GENERALE

AI PRESIDENTE

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019.

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.

La norma in questione prevedeva che l'INPS *"dovrà prevedere il conferimento al fondo di investimento immobiliare ad apporto del proprio patrimonio immobiliare da reddito, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica e pervenire alla completa dismissione del patrimonio nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili."*

Tale norma, oltre a fare riferimento in modo generico *"al fondo di investimento immobiliare ad apporto"*, non prevedeva la possibilità di conferimenti parziali al fondo in questione, rendendo problematica sia la prosecuzione delle attività di vendita diretta delle 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, sia il conferimento stesso del patrimonio immobiliare da reddito al citato *"fondo di investimento immobiliare ad apporto"*, in considerazione dell'inidoneità a tale modalità di dismissione e valorizzazione della parte largamente prevalente del medesimo patrimonio immobiliare.

Il nuovo testo del citato punto c), invece, 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."*

Il comma 2 dell'art. 38 prevede, inoltre, 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).

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.

La norma in questione consente di superare le criticità emerse in occasione dell'adozione della Determinazione Presidenziale n. 186 del 22 dicembre 2015, con la quale era stato approvato il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2016-2018".

Precedentemente all'adozione della citata Determinazione, infatti, era stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze un Tavolo Tecnico coordinato dall'Ufficio di Gabinetto del Ministro, con il coinvolgimento del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e dell'Istituto, finalizzato a proporre al legislatore misure di raccordo normativo, di accelerazione e di semplificazione delle procedure per la dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto.

In particolare, nell'ambito di tale Tavolo Tecnico, era stata ravvisata la necessità di un intervento legislativo, a modifica delle previsioni 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), proprio in ragione del fatto che tale norma contemplava come unica modalità di dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto il conferimento del medesimo ad un fondo immobiliare chiuso.

Poiché l'intervento legislativo in questione non era stato recepito nei provvedimenti normativi successivi all'adozione della citata Determinazione Presidenziale n. 186 del 22 dicembre 2015 ed in considerazione dell'opportunità che il piano in questione si collocasse all'interno di un quadro normativo in materia di gestione e dismissione immobiliare pienamente coerente, in linea con quanto è emerso in sede di adunanza del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza del 2 febbraio 2016, nonché con le osservazioni formulate sul Piano stesso da parte degli Organi di Controllo, la Determinazione in questione era stata inizialmente sospesa (Determinazione Presidenziale n. 56 del 27 aprile 2016), per poi essere definitivamente ritirata con la successiva Determinazione Presidenziale n. 76 del 1 giugno 2016.

Premesso quanto sopra, alla luce dell'intervenuta modifica delle 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), per effetto del comma 2 dell'art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50 è, ora, possibile procedere alla predisposizione dei criteri generali del piano di investimento e

disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, all'interno del quadro normativo attualmente in essere, successivamente all'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, e sulla base degli indirizzi forniti dal Consiglio di 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".

La predisposizione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019 deve, altresì, tener conto del complesso ed articolato quadro normativo che ha regolato l'attività di gestione e dismissione immobiliare, a partire dal 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, con il quale erano state emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari.

Nell'Allegato 1 è riportata l'evoluzione più recente del quadro normativo in questione e delle azioni poste in essere dall'Istituto successivamente alla chiusura delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, a seguito della Legge 27 febbraio 2009 n.14, di conversione, con modificazioni, del decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207. Tale documento riporta, inoltre, il quadro normativo di riferimento in materia di piani di investimento, successivamente all'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.

Nell'Allegato 2 e nell'Allegato 3, sono, invece, rappresentati, nella loro composizione, il patrimonio immobiliare da reddito ed il patrimonio mobiliare dell'Istituto.

I dati alla base della rappresentazione sono quelli comunicati ai fini della rilevazione annuale per l'anno 2015 (ultima effettuata) dei beni immobili delle Pubbliche Amministrazioni all'interno dell'applicativo "Immobili" del Portale Tesoro realizzato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per le attività previste dall'art. 2, comma 222, della legge n. 191/2009.

I medesimi dati sono stati recentemente pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet dell'Istituto, all'interno della sottosezione "Beni immobili e gestione patrimonio", distintamente per le consistenze patrimoniali (file "Patrimonio immobiliare anno 2015") e per i canoni di locazione percepiti ("Canoni per immobili in locazione attiva anno 2015").

2. GLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

Con la Relazione programmatica per gli anni 2018/2020, approvata con deliberazione n. 17 del 9 maggio 2017 il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza ha, tra l'altro, emanato gli indirizzi programmatici in materia di patrimonio immobiliare e mobiliare evidenziando la necessità di avviare la predisposizione dei criteri e del piano pluriennale per gli investimenti e disinvestimenti sulla base di una dettagliata analisi dei seguenti elementi:

- composizione del patrimonio
- valore a bilancio e redditività
- prospettive di impiego
- attese di redditività nel breve, medio e lungo periodo
- condizioni e conseguenze dell'eventuale cessione

- modalità di impiego e relativa redditività delle somme conseguite dalla cessione
- contenzioso

Più in dettaglio, per quanto riguarda le attività di investimento e disinvestimento, la citata Relazione Programmatica, ferma restando l'indicazione verso un tendenziale disinvestimento del patrimonio mobiliare e immobiliare ha previsto:

- a) per il patrimonio immobiliare da reddito:
 - in coerenza con la *mission* dell'Istituto, la massima valorizzazione dello stesso nell'esclusivo interesse dell'Istituto e degli *stakeholders*;
 - una eventuale rimodulazione della partecipazione ai Fondi comuni di investimento immobiliare con la quale realizzare, nel contempo, un'adeguata garanzia di rispondenza al costante rispetto delle primarie finalità istituzionali e di rendimento in un quadro di trasparenza ed efficienza.
- b) per il patrimonio immobiliare strumentale:
 - un piano dettagliato di valorizzazione, di utilizzo del patrimonio inerente i convitti, le case di riposo, gli alberghi, le spiagge e le colonie.
- c) per il patrimonio mobiliare:
 - una attenta valutazione e un'analisi del rischio delle opportunità di investimento e disinvestimento in relazione alle passività e al patrimonio;
 - la verifica della sussistenza dei presupposti presenti al momento dell'acquisizione delle partecipazioni nelle società e nei fondi immobiliari e la loro coerenza con la missione sociale dell'Istituto;
 - il mantenimento in portafoglio 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.

Premesso quanto sopra, si rappresentano di seguito gli elementi alla base della predisposizione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, distintamente per il patrimonio mobiliare e per il patrimonio immobiliare non strumentale dell'Istituto.

In via preliminare, va, tuttavia, evidenziato 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.

In tale ottica, ai fini della declinazione 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.

3. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Come sopra anticipato, con riferimento alle modalità di vendita, a seguito 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, 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.

Nel fare rinvio all'Allegato 2 per la rappresentazione analitica del complessivo patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto, si evidenzia, in via preliminare, che il contesto attuale è così caratterizzato:

- dimensioni numeriche di rilevanza assoluta del patrimonio immobiliare da reddito, anche in esito alla soppressione dell'INPDAP e dell'ENPALS, che si connota, inoltre, per un elevato livello di parcellizzazione (trattandosi perlopiù di unità residue, molte delle quali secondarie, all'interno di complessi immobiliari parzialmente alienati);
- assetto gestionale del patrimonio da reddito che presenta complessità legate alla non univocità dei modelli di gestione tecnico - amministrativa;
- quadro normativo regolante i processi di dismissione del patrimonio immobiliare da reddito, caratterizzato dalla progressiva stratificazione non armonizzata delle disposizioni succedutesi nel tempo.

Il patrimonio a reddito complessivo è così suddiviso:

Ripartizione nazionale per destinazione d'uso del patrimonio immobiliare da reddito	
Tipologia	Consistenza
Ufficio strutturato ed assimilabili	1038
Abitazione	10833
Locale commerciale, negozio	2059
Magazzino e locali di deposito	1513
Altre tipologie	1797
Unità secondarie	13632
Totale	30872

Il patrimonio immobiliare a reddito complessivo può essere segmentato in due macro-categorie:

- 1) **Il patrimonio cartolarizzato residuo**, che rappresenta la parte più significativa, in termini di numero e valore, e pone i maggiori vincoli ai fini dell'individuazione di percorsi di valorizzazione, per i seguenti aspetti:
 - a. In primo luogo, al di là delle esigenze di integrazione ed aggiornamento, il quadro normativo esistente e di cui è stata confermata la vigenza (Legge 410/2001, ripresa dall'art. 43 bis della Legge 14/2009), pone in capo agli Enti originariamente proprietari l'obbligo di garantire, anche nell'attuale fase post cartolarizzazione, la salvaguardia delle prerogative dei soggetti titolari di specifici diritti nel processo di vendita (principalmente i conduttori), limitando, di fatto, alle unità libere il perimetro degli immobili potenzialmente oggetto di percorsi di valorizzazione alternativi;
 - b. Il patrimonio cartolarizzato residuo porta con sé alcune criticità che erano state causa del rallentamento delle vendite già nel corso del processo di cartolarizzazione, pur con elementi di peculiarità per i singoli portafogli:

- i. scarsa appetibilità del patrimonio residuo, una volta superata la fase massiva del processo di vendita, per il portafoglio ex INPDAP;
- ii. necessità di avviare ex novo le procedure di vendita su un perimetro immobiliare ancora ampio ed elevata incidenza del contenzioso (soprattutto con riferimento al tema dell'attribuzione della qualifica di "pregio" agli immobili) per la componente originaria INPS e, soprattutto, ex INPDAI.

2) **Il patrimonio non cartolarizzato**, che presenta profili di complessità di diversa natura, principalmente riconducibili ai seguenti aspetti:

- i. logiche di valorizzazione da individuare in un quadro normativo meno definito;
- ii. presenza di immobili che possono richiedere strategie di valorizzazione diverse dalla semplice messa in vendita sul mercato (es. ex sedi strumentali, immobili di interesse storico artistico, aree potenzialmente oggetto di riconversione urbanistica, terreni agricoli, ecc.) e rispetto ai quali, in precedenza, non ci si era mai orientati alla vendita.

Con riferimento al patrimonio cartolarizzato residuo, la ripartizione per destinazione d'uso, distinta per le ex gestioni di appartenenza è la seguente:

Gestione INPS

Ripartizione per destinazione d'uso	Consistenza
Abitazione	389
Locale commerciale, negozio	54
Secondarie	338
Ufficio strutturato ed assimilabili	19
Totale complessivo	800

Gestione ex INPDAI

Ripartizione per destinazione d'uso	Consistenza
Abitazione	5399
Altre tipologie	110
Locale commerciale, negozio	748
Secondarie	3056
Ufficio strutturato ed assimilabili	173
Totale complessivo	9486

Gestione ex INPDAP

Ripartizione per destinazione d'uso	Consistenza
Abitazione	3575
Altre Tipologie	419
Locale commerciale, negozio	1063
Secondarie	10410

Ufficio strutturato ed assimilabili	794
Totale complessivo	16261

Con riferimento al patrimonio non cartolarizzato, la ripartizione per destinazione d'uso, distinta per le ex gestioni di appartenenza (unicamente INPS ed ex INPDAI, per le ragioni di seguito riportate) è la seguente:

Gestione INPS

Ripartizione per destinazione d'uso	Consistenza
Abitazione	863
Locale commerciale, negozio	228
Secondarie	791
Ufficio strutturato ed assimilabili	112
Totale complessivo	1994

Gestione ex INPDAI

Ripartizione per destinazione d'uso	Consistenza
Abitazione	605
Altre tipologie	16
Locale commerciale, negozio	187
Secondarie	339
Ufficio strutturato ed assimilabili	19
Totale complessivo	1166

La ripartizione del valore contabile tra le unità immobiliari non cartolarizzate e quelle cartolarizzate residue risente del fatto che, per le prime, il valore di bilancio è pari al costo storico di acquisto originario, in molti casi ormai completamente ammortizzato, mentre per le unità ex SCIP il valore contabile è pari al valore di retrocessione del 2009, al netto dell'ammortamento per gli anni successivi, fino ad oggi. In taluni casi, il valore di retrocessione del 2009 era pari a zero.

Al fine di impostare l'analisi del complessivo patrimonio immobiliare su una base maggiormente omogenea, all'interno dell'Allegato 2, anziché al valore di bilancio si è fatto riferimento al valore catastale degli immobili (disponibile per la quasi totalità degli immobili di proprietà).

La distribuzione per valore catastale delle complessive unità immobiliari di proprietà dell'Istituto è la seguente:

Valore catastale del patrimonio immobiliare da reddito						
Classe Valore	Numero	Valore catastale	% Numero	% Valore	% Numero Cumulata	% Valore Cumulato
fino a 2.000	3054	2.815.535,32	10,06%	0,10%	10,06%	0,10%

2mila - 5mila	4939	16.596.881,00	16,27%	0,60%	26,33%	0,70%
5mila - 10mila	4893	35.229.466,24	16,12%	1,28%	42,45%	1,98%
10mila - 20mila	2092	28.346.775,46	6,89%	1,03%	49,34%	3,01%
20mila - 50mila	2067	71.776.262,25	6,81%	2,60%	56,15%	5,61%
50mila - 100mila	6199	486.658.882,51	20,42%	17,63%	76,57%	23,24%
100mila - 200mila	5224	696.958.855,54	17,21%	25,25%	93,78%	48,50%
200mila - 500mila	1326	381.096.070,08	4,37%	13,81%	98,15%	62,30%
500mila - 1milione	303	208.144.343,91	1,00%	7,54%	99,15%	69,85%
1milione - 2 milioni	143	203.065.866,56	0,47%	7,36%	99,62%	77,20%
2milioni - 5 milioni	82	246.456.898,13	0,27%	8,93%	99,89%	86,13%
oltre 5 milioni	34	382.647.861,16	0,11%	13,87%	100,00%	100,00%
Totale	30356	2.759.793.698,17	100,00%	100,00%		

Nel fare rinvio all'Allegato 2 per la distribuzione per valore catastale delle unità immobiliari ricomprese nei sottoinsiemi relativi agli immobili originari INPS, "Ex INPDAP" ed "Ex INPDAI" è evidente anche a livello aggregato il peso assai ridotto in termini di valore catastale delle unità secondarie (circa il 50% delle unità, in numero, contribuisce a circa il 3% del valore catastale complessivo). Tali unità immobiliari sono fortemente presenti all'interno del patrimonio ex INPDAP.

Altrettanto evidente è la prevalente incidenza, in termini di valore catastale complessivo, delle classi di valore tra 50mila e 500mila Euro, ove ricadono, in maggior numero, le unità immobiliari residenziali principali (con particolare riferimento a quelle ex INPDAI).

Infine, assume specifica rilevanza la componente delle unità di maggior valore unitario che, sebbene corrispondenti al 2% circa del numero complessivo delle unità immobiliari, copre circa il 37% del valore catastale complessivo.

A seguito dell'incorporazione del patrimonio immobiliare ex INPDAP Un ulteriore elemento fortemente modificativo della situazione preesistente è quello relativo allo stadio di avanzamento del processo di dismissione del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo.

Per il patrimonio immobiliare ex INPDAP, visto lo stato ormai avanzato del processo di dismissione immobiliare, sono ormai rari gli immobili all'interno dei quali residua da vendere un numero significativo di unità (tale situazione è attualmente esistente soltanto in presenza di ricorsi sulla qualificazione di pregio degli immobili) ovvero quelli per i quali non era stata trasmessa ai conduttori la lettera di offerta per l'acquisto in opzione.

Pertanto, la parte largamente prevalente degli attuali conduttori ha già rinunciato all'esercizio del diritto di acquisto in opzione e le unità immobiliari in questione

dovrebbero essere vendute all'asta come unità c.d. "inoptate", pur essendo garantito ai conduttori il diritto di acquisto in prelazione laddove il prezzo di aggiudicazione scendesse al di sotto dell'originario prezzo di offerta in opzione, per effetto dei ribassi previsti a seguito di turni d'asta andati deserti.

Una parte dei conduttori del patrimonio INPS ex INPDAI è ancora in attesa di poter esercitare il diritto di acquisto in opzione e sono, quindi, ancora possibili vendite in blocco mediante mandato collettivo (ove si tratti di unità immobiliari non di pregio), ovvero frazionate.

L'attuale quadro normativo, che prevede per gli immobili cartolarizzati residui locati la vendita ai conduttori secondo le procedure regolanti l'operazione SCIP 2, con la conseguente predeterminazione del prezzo di vendita e degli altri aspetti procedurali relativi all'acquisto in opzione ovvero in prelazione da parte degli stessi, limita potenzialmente i margini per altre forme di valorizzazione, soprattutto per la componente del patrimonio ad uso residenziale.

Forme alternative di valorizzazione, attraverso l'ipotesi di apporto ad un fondo immobiliare, potrebbero, invece, essere maggiormente praticabili con riferimento agli immobili liberi, anche alla luce del fatto che, in questo caso, le procedure regolanti l'operazione SCIP 2 prevedono, comunque, la messa in vendita mediante aste pubbliche e, in assenza di aggiudicazione, la progressiva riduzione dei prezzi posti a base d'asta nei turni successivi.

Anche il patrimonio immobiliare a reddito mai oggetto di operazioni di cartolarizzazione, e, pertanto, non destinatario delle previsioni dettate dall'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009, è caratterizzato da una elevata eterogeneità, con riferimento alla tipologia ed alla ex gestione di riferimento.

Il patrimonio INPS originario (a differenza di quello ex INPDAI ed ex INPDAP) vede, infatti, la prevalenza delle unità non cartolarizzate rispetto a quelle cartolarizzate (con un rilevante numero di unità residenziali) e la presenza di un significativo numero di immobili precedentemente adibiti ad uso strumentale e liberati nell'ambito della razionalizzazione logistica avviata a seguito dell'incorporazione dell'INPDAP, con una distribuzione diffusa sul territorio nazionale.

Il patrimonio ex INPDAI, pur facendo registrare la forte prevalenza delle unità cartolarizzate, include un numero comunque rilevante (oltre 1000) di unità immobiliari non cartolarizzate (anche queste prevalentemente ad uso residenziale). Tra queste non sono presenti immobili precedentemente adibiti ad uso strumentale dell'Istituto. Gli immobili non cartolarizzati ex INPDAI sono pressoché totalmente concentrati nel territorio di Roma Capitale.

Infine, il patrimonio ex INPDAP vede, in misura ancora più pronunciata, la prevalenza delle unità immobiliari cartolarizzate rispetto a quelle non cartolarizzate e, all'interno di queste ultime, la quasi completa presenza di immobili precedentemente adibiti ad uso strumentale dell'Istituto e liberati nell'ambito del citato percorso di razionalizzazione logistica, distribuiti sull'intero territorio nazionale. Ciò anche in considerazione del fatto che, successivamente alla retrocessione del patrimonio cartolarizzato residuo e prima dell'entrata in vigore del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, l'INPDAP aveva adottato uno specifico provvedimento, con riferimento al patrimonio immobiliare compreso all'interno del Decreto di individuazione dell'Agenzia del Demanio del 18 febbraio 2008, finalizzato a dare esecuzione alla previsione di cui al comma 12 dell'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009 (*"Qualora gli immobili trasferiti ai sensi del comma 2 risultino non cedibili ai sensi del citato decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001, gli Enti provvedono all'individuazione di unità immobiliari*

aventi le caratteristiche previste dal predetto decreto-legge ed analogo valore.”). Gli Immobili in questione erano stati successivamente avviati alla vendita con le modalità previste dal comma 12 dell’art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009.

Premesso quanto sopra, con riferimento al patrimonio immobiliare non cartolarizzato locato, ad uso residenziale e ad uso commerciale, appare evidente la necessità di procedere all’armonizzazione delle procedure di vendita, prevedendo, anche in questi casi, l’applicazione delle 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.

Con riferimento al patrimonio immobiliare non cartolarizzato libero, ad uso residenziale e ad uso commerciale, è, invece, possibile, alternativamente, il conferimento ai fondi immobiliari chiusi costituiti da INVIMIT SGR SpA, ovvero 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.

Per quanto riguarda, invece, la rilevante componente di immobili precedentemente adibiti ad uso strumentale dell’Istituto, si evidenzia che la Direttiva del Ministro del Lavoro e delle politiche sociali e del Ministro dell’Economia e delle finanze del 10 febbraio 2011, pubblicata in G.U.R.I. n. 135 del 13/06/2011 prevedeva che, *“la dismissione dei beni strumentali non più necessari allo svolgimento delle funzioni amministrative nelle singole province deve avvenire previa verifica, a cura dell’Agenzia del Demanio, dell’impossibilità di utilizzo degli immobili da dismettere da parte di altre Pubbliche Amministrazioni”*.

A tale proposito, già nell’ottobre 2012 l’Istituto aveva trasmesso all’Agenzia del Demanio gli elenchi degli immobili che si sarebbero resi disponibili a seguito delle attività di razionalizzazione ed integrazione logistica, onde consentire alla stessa Agenzia, in attuazione della normativa vigente, di avviare le procedure di individuazione di eventuali altre Amministrazioni interessate all’utilizzo di tali immobili.

Successivamente, gli immobili via via rilasciati nell’ambito del processo di razionalizzazione ed integrazione logistica sono stati inseriti, come previsto, all’interno del portale “Paloma”, realizzato da parte della stessa Agenzia del Demanio ai fini dell’agevolazione dell’incrocio tra l’offerta immobiliare degli enti pubblici e la domanda delle Amministrazioni pubbliche e di privati.

Solo in un numero assai limitato di casi l’Agenzia del Demanio ha riscontrato un concreto interesse di altre Pubbliche Amministrazioni all’utilizzo degli immobili in questione.

Alla luce di tale risultato, si ravvisa l’opportunità di prevedere l’inclusione nei programmi di cessione e valorizzazione del patrimonio immobiliare anche degli immobili di proprietà non più destinati ad uso strumentale per i quali, a seguito della prevista comunicazione all’Agenzia del Demanio, non sia stata riscontrata, 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.

3.1 CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL’ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SpA

Nel fare riferimento a quanto riportato all’Allegato 1 per gli aspetti relativi alla costituzione da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze della società di gestione del risparmio INVIMIT SGR S.p.A., si evidenzia che, in data 19 marzo 2014 è stato

pubblicato sulla GU Serie Generale n. 65 il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 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."*

Con il decreto Ministeriale in questione è stata avviata la costituzione di uno o più 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'INPS.

Alla luce delle previsioni contenute nel decreto, era prevista la successiva definizione, in accordo tra l'Istituto e INVIMIT SGR SPA, delle modalità operative e delle caratteristiche dei fondi riguardanti il patrimonio immobiliare dell'Istituto.

Era, altresì, prevista l'assistenza ai soggetti apportanti nell'individuazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari da conferire o trasferire, da parte di INVIMIT SGR SPA, cui è rimessa la formulazione di una proposta motivata nei confronti del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro del lavoro e delle politiche sociali ai fini dell'individuazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari oggetto di conferimento o trasferimento ai fondi, con gli effetti previsti dall'art. 1, comma 3, del decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001.

A fronte del conferimento di immobili, è prevista l'emissione a favore dell'Istituto di quote del Fondo per un controvalore equivalente. Pertanto, al momento del conferimento, l'operazione non ha effetti di cassa. Tali effetti si manifesteranno, invece, 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.

In data 23 dicembre 2014, con delibera del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR, ai sensi dell'art. 1, lettera m-quater del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 è stato istituito il fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto, denominato i3-INPS, riservato ad Investitori qualificati di cui all'art. 6, commi 2-quinques e 2-sexies del medesimo D.M. 228/99 (il D.M. in questione è stato successivamente sostituito dal D.M. 5 marzo 2015, n. 30 "Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio italiani").

L'iter seguito per il fondo in questione è stato speculare a quello alla base dell'istituzione del fondo immobiliare i3-INAIL, dedicato all'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (a seguito dell'emanazione di un analogo decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, anch'esso pubblicato sulla GU Serie Generale n. 65 del 19 marzo 2014).

A seguito della costituzione del fondo, è stata avviata, congiuntamente tra l'Istituto ed INVIMIT SGR SpA, l'analisi del complessivo patrimonio immobiliare dell'Istituto ai fini della definizione dei seguenti aspetti:

- tipologie di immobili più idonee ai fini del conferimento al fondo immobiliare i3-INPS, sulla base delle caratteristiche intrinseche e degli eventuali vincoli normativi;
- tempistiche relative alla successione dei conferimenti, nell'ambito del periodo di sottoscrizione di 24 mesi;
- principali criticità per la valorizzazione e dismissione attraverso il conferimento al fondo immobiliare i3-INPS, al fine di promuovere gli interventi normativi eventualmente necessari.

Dagli esiti dell'attività di ricognizione ed analisi posta in essere sulle caratteristiche del complessivo patrimonio immobiliare dell'Istituto, si è evidenziato, oltre ad una dimensione rilevante delle consistenze complessive, una altrettanto marcata differenziazione all'interno delle stesse, rendendo, di fatto, assai complessa l'individuazione di strategie univoche per l'intero portafoglio complessivo.

Poiché il conferimento al fondo immobiliare I3-INPS del patrimonio dell'Istituto sarebbe stato necessariamente graduale, dovendosi procedere alla identificazione di specifici insiemi di immobili coerenti ed omogenei all'interno del complessivo patrimonio immobiliare, e tenuto conto dei vincoli di legge esistenti su una parte rilevante del medesimo, sono state inizialmente prese in considerazione le seguenti tipologie di immobili:

- immobili da reddito che non sono stati interessati dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2;
- 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 per i quali l'Agenzia del Demanio non abbia ravvisato, entro un congruo periodo di tempo, la possibilità di utilizzo da parte di altre Pubbliche Amministrazioni, in linea con le previsioni contenute nella citata Direttiva del Ministro del Lavoro e delle politiche sociali e del Ministro dell'Economia e delle finanze del 10 febbraio 2011.

All'interno delle predette tipologie di immobili, era stato individuato con Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015 (pubblicato in GU n. 34 dell'11 febbraio 2015 - Allegato 4) 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.

In particolare, all'interno delle tipologie di immobili sopra elencate, ricadono gli immobili a destinazione diversa dal residenziale caratterizzate da destinazioni d'uso specifiche e da dimensioni mediamente più rilevanti, per i quali sarebbe maggiormente complesso per l'Istituto gestire la cessione diretta tramite asta pubblica, rispetto alla generalità degli immobili residenziali.

Tale scelta è coerente con quanto avvenuto nel corso delle due operazioni di cartolarizzazione, al fine di consentire agli Enti di concentrarsi nella dismissione delle unità immobiliari residenziali, caratterizzate da elevata numerosità, ampia distribuzione territoriale e valori unitari medi più ridotti.

In particolare, nel caso di SCIP 1, l'affidamento della dismissione delle unità a destinazione diversa dal residenziale "cielo terra" e di dimensioni più rilevanti, era stata affidata al "Consorzio G6", anziché agli enti, mentre nel caso di SCIP 2, l'affidamento della dismissione della totalità delle unità a destinazione diversa dal residenziale era stata affidata al "Consorzio G1", anziché agli enti.

Peraltro, la dismissione diretta a cura del "Consorzio G6", di portafogli immobiliari di valore complessivo rilevante (mediamente superiore a Euro 100 milioni) mediante aste aggregate, aveva fatto registrare forti ribassi rispetto ai valori di bilancio ed a quelli a base d'asta, per effetto dei successivi turni d'asta deserti (pur in presenza di un qualità media degli immobili superiore a quella attuale, per effetto della maggior scelta nella fase iniziale del processo di vendita).

Allo stesso modo, anche le aste aggregate effettuate di "Consorzio G1" a valle delle aste singole deserte, pur con valori aggregati di importo significativamente più ridotto (quasi mai superiori a 20 milioni) non hanno prodotto risultati soddisfacenti, sia in termini di prezzo di aggiudicazione che di volumi di vendita, a causa della minore qualità media degli immobili e della difficoltà di aggregare lotti omogenei in termini di dislocazione geografica o di destinazione d'uso.

Pertanto, alla luce del fatto che né le Direzioni Regionali dell'Istituto né gli altri soggetti a cui è attualmente affidata la gestione del patrimonio immobiliare da reddito hanno, in precedenza, curato l'alienazione del patrimonio non residenziale e tenuto conto della contestuale necessità di procedere alla alienazione del patrimonio residenziale, per il quale non sussistono alternative alle Direzioni Regionali dell'Istituto ed agli altri soggetti gestori, si era ritenuto di prendere in considerazione, ai fini del conferimento, le tipologie di immobili sopra elencate.

Tale soluzione consente di perseguire il duplice obiettivo della realizzazione di singole operazioni di rilevante valore complessivo e della dismissione selettiva da parte del fondo degli immobili conferiti.

A partire dal secondo esercizio successivo alla data di avvio dell'operatività del fondo, è previsto che il fondo distribuisca, su base annuale, ai titolari delle quote i proventi della gestione, in misura non inferiore all'80% degli stessi.

A fronte del venir meno dei ricavi da locazione delle unità immobiliari locare (e dei correlati oneri di gestione e fiscali) l'Istituto riceverà, pertanto, i proventi distribuiti dal fondo per effetto dell'attività di gestione e dismissione immobiliare, in relazione alla quote sottoscritte con il conferimento degli immobili.

Come sopra evidenziato, parallelamente alle attività di analisi ed individuazione del perimetro immobiliare oggetto di conferimento al fondo immobiliare i3-INPS, era stato istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze un Tavolo Tecnico coordinato dall'Ufficio di Gabinetto del Ministro, con il coinvolgimento del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e dell'Istituto, finalizzato, tra l'altro, alla modifica delle previsioni 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), proprio in ragione del fatto che tale norma contemplava come unica modalità di dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto il conferimento del medesimo ad un fondo immobiliare chiuso.

In attesa delle modifiche normative ritenute necessarie, in previsione di un primo conferimento di immobili entro i termini del primo periodo di sottoscrizione delle quote (in scadenza il 23 dicembre 2016, stante la previsione regolamentare di durata biennale del medesimo), erano state completate le attività propedeutiche al conferimento per un primo perimetro immobiliare (due diligence ed eventuali attività di regolarizzazione tecnica e amministrativa e determinazione del valore di conferimento da parte dell'Esperto Indipendente incaricato dalla SGR).

In assenza dell'intervento legislativo richiesto ed alla luce del successivo ritiro della citata Determinazione Presidenziale n. 186 del 22 dicembre 2015, anche le attività connesse al conferimento del primo perimetro immobiliare individuato si sono arretrate, fino a giungere alla scadenza del primo periodo di sottoscrizione delle quote del fondo senza la possibilità di procedere, entro il termine di 24 mesi dalla istituzione del fondo, al previsto conferimento degli immobili da reddito originariamente individuati a tale scopo.

Alla luce di quanto previsto all'art. 38 comma 2 del citato Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, si è, pertanto, reso possibile riavviare il percorso volto a dare esecuzione alle previsioni contenute nel citato decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 2014 e il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA in data 17 maggio u.s. ha provveduto ad istituire nuovamente il fondo I3-INPS (il fondo ha la medesima denominazione e le medesime caratteristiche del precedente fondo istituito nel dicembre 2014 ed è speculare all'analogo fondo I3-INAIL già esistente).

In tale ottica, successivamente alla comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze ed al Ministero del lavoro e delle politiche sociali del piano triennale di investimento di cui al citato decreto interministeriale 10 novembre 2010, ed alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da parte dei due Ministeri Vigilanti, sarà possibile procedere al conferimento dei perimetri immobiliari già individuati ed oggetto di due diligence e determinazione del valore di conferimento da parte dell'Esperto Indipendente.

Anche a seguito dell'entrata in vigore delle previsioni di cui all'art. 38 comma 2 del citato Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, si ritiene di confermare i criteri generali di disinvestimento originariamente seguiti nell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere inizialmente in considerazione ai fini del conferimento al fondo immobiliare I3-INPS, una volta nuovamente costituito, 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.

Al fine di allineare progressivamente l'individuazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione per i quali è previsto il conferimento al fondo immobiliare I3-INPS, si procederà alla richiesta all'Agenzia del Demanio di ulteriori decreti direttoriali di individuazione, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001, in corrispondenza con i successivi aggiornamenti al piano triennale di investimento.

3.1.1 IMPATTI PATRIMONIALI, REDDITUALI E FINANZIARI

Con riferimento agli Impatti patrimoniali, reddituali e finanziari, l'operazione di conferimento si caratterizza per i seguenti aspetti:

- assenza di effetti di cassa (a fronte del conferimento di immobili vengono sottoscritte quote del fondo immobiliare chiuso I3-INPS, senza corrispettivi in denaro);
- variazione della composizione del patrimonio dell'Istituto (decremento del patrimonio immobiliare e incremento del patrimonio mobiliare);

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

Non essendo previsti effetti di cassa, non si pone il tema della modalità di impiego e relativa redditività delle somme conseguite dalla cessione.

3.1.2 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERAZIONI

Al fine di non disperdere l'attività svolta sul patrimonio immobiliare precedentemente oggetto di individuazione e due diligence in previsione del conferimento al fondo precedentemente istituito, si ritiene di dedicare la prima fase delle operazioni al perfezionamento del primo apporto di immobili al fondo i3-INPS (in due fasi).

I successivi apporti dovrebbero proseguire nel corso del 2018 e del 2019, sulla base dei residui immobili già individuati e di altri di nuova individuazione.

- o 2017 (seconda metà dell'anno)

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

- o 2018

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

- o 2019

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

3.2 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, con riferimento alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito, i criteri generali di disinvestimento di riferimento sono i seguenti:

- 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.

I predetti criteri generali di disinvestimento sono di seguito ulteriormente declinati in relazione alle distinte componenti del patrimonio immobiliare cartolarizzato e non cartolarizzato di proprietà dell'Istituto.

3.2.1 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.

- VENDITA IN OPZIONE AI CONDUTTORI

Per le unità immobiliari residenziali e non residenziali locate, per le quali era prevista la vendita in opzione ai conduttori, si dovrà procedere con i criteri e le modalità previsti dalla normativa richiamata al predetto art. 43 bis, come da ultimo modificata dalla L. 164/2014.

Al momento della chiusura delle operazioni di cartolarizzazione, per un numero consistente di unità immobiliari locate, prevalentemente ad uso residenziale ex INPDAI, non era ancora stato esercitato di conduttori il previsto diritto di acquisto in opzione.

Per quanto riguarda le unità residenziali rientranti nel portafoglio ex INPDAP, infatti, le procedure di offerta in opzione al conduttore avviate in corso di cartolarizzazione, sono state pressoché completate successivamente alla retrocessione del patrimonio, al netto di marginali casi in cui è venuto meno il conduttore titolare del diritto di opzione (decessi, rilasci, ecc.).

Per effetto del generalizzato divieto di rinnovo dei contratti di locazione previsto durante la fase di cartolarizzazione, la parte largamente prevalente dei contratti di locazione originariamente in essere è attualmente scaduta, ancorché il conduttore originario abbia continuato ad occupare l'unità immobiliare, in attesa di poter esercitare il diritto di acquisto in opzione.

In analogia a quanto accaduto durante la fase di cartolarizzazione, si ritiene, pertanto, che 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 possano essere riconosciuti 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.

Si ritiene, infatti, 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.

Al fine di quantificare, con buona approssimazione, le situazioni ricadenti nella fattispecie in questione, si può fare riferimento ai dati sulla base dei quali l'Agenzia del Territorio aveva provveduto a determinare il valore di retrocessione delle unità immobiliari cartolarizzate residue ex SCIP 2, tenuto conto che la fase di avanzamento del processo di vendita costituiva un presupposto fondamentale nella determinazione del valore di retrocessione.

Con riferimento all'aggregato di maggiore rilievo (sia in numero che in valore) costituito dal portafoglio non di pregio ex INPDAI, la fase rilevante ai fini della verifica in questione (T3 "Occupata e pronta per la vendita"), evidenziava i seguenti risultati (relativi ad unità residenziali principali, al netto delle secondarie):

ENTE e FASE	Numero Unità	Valore di retrocessione (2009) EURO
INPDAI T3 Res. NON Pregio	3.569	319.365.999,87

Fermo restando l'ordine di grandezza complessivo sopra indicato, le effettive possibilità di incasso e le tempistiche dalle procedure di vendita in questione dipendono da una serie di fattori, ad oggi non prevedibili.

In particolare, sul versante dei potenziali acquirenti, non è nota l'attuale propensione all'acquisto (sulla base della quale sono, tra l'altro, determinati gli eventuali abbattimenti del prezzo di vendita per acquisti con mandato collettivo da parte di almeno il 50% dei conduttori).

Sul versante dell'offerta, invece, è necessario rideterminare il prezzo di mercato da porre a base dell'offerta in opzione, fermo restando il diritto al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data del 31 ottobre 2001 in caso di manifestazione di volontà di acquisto a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro tale data (art. 3 comma 20 Legge 410/2001).

A tale proposito, tenuto conto della necessità di procedere a un rilevante numero di stime dei prezzi di mercato da porre a base delle offerte in opzione, unitamente alle analoghe stime per le altre modalità di vendita di seguito indicate, appare necessario 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 dell'Istituto.

Ciò anche alla luce del fatto che, per quanto riguarda il patrimonio di pregio (sia INPS che ex INPDAI) il mancato completamento dell'acquisto in opzione è dovuto, per la quasi totalità dei casi, all'esistenza di contenzioso tra l'Istituto ed i conduttori, con inevitabili impatti sulla possibilità di determinare tempi e modi del processo di vendita.

Giova, comunque, ricordare che per effetto dell'art. 3, comma 11-bis, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012, n. 135, il termine per l'esercizio da parte dei conduttori del diritto di prelazione (così testualmente definito nell'articolo in questione, ma comunque riferibile al diritto di opzione) sull'acquisto di abitazioni non possa essere inferiore a 120 giorni a decorrere dalla ricezione dell'invito dell'Ente.

- VENDITA DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

Con specifico riferimento alla vendita in opzione degli immobili qualificati come di pregio va, invece, rilevato che, successivamente alle originarie previsioni del comma 12 dell'articolo 43-bis, (*"al fine di favorire la tutela del diritto all'abitazione e all'esercizio di attività di impresa nell'attuale fase di eccezionale crisi economica, i soggetti originariamente proprietari promuovono la definizione del contenzioso in materia immobiliare privilegiando soluzioni transattive o di bonario componimento che comportino l'immediato conseguimento di un apprezzabile risultato economico in relazione al rischio implicito del giudizio, allo stato ed al presumibile costo di esso, nonché alla possibilità di effettiva riscossione del credito."*), le uniche indicazioni pervenute si ritrovano nella direttiva di cui al prot. 01/Gab/0012214/2.176 del 7/12/2010, emanata dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, che prevedeva, tra l'altro, che *"per gli immobili retrocessi ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 -bis del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, occorre procedere alla loro dismissione nel rispetto delle procedure ivi previste e favorendo soluzioni transattive che consentano di stipulare contratti di compravendita che prevedano un corrispettivo pari al valore di mercato dell'immobile, determinato a suo tempo dall'Agenzia del territorio, con il versamento di una quota parte di tale prezzo. La corresponsione del saldo, oltre agli interessi e alla rivalutazione monetaria, sarà legata alla risoluzione in sede giurisdizionale delle cause pendenti. In questo modo,*

l'Ente incasserà una parte del valore degli immobili. Senza rinunciare ai propri interessi che verranno tutelati nelle opportune sedi."

Nel tempo, sono pervenute da parte degli inquilini degli immobili dichiarati di pregio, che in passato avevano avviato contenziosi davanti al giudice amministrativo e/o ordinario, contestando la qualificazione di pregio degli immobili, richieste di acquisto con abbandono dei giudizi instaurati.

In tale ottica, anche al fine di ricondurre all'interno di un quadro sistematico volto, da un lato, ad evitare disparità di trattamento tra soggetti in situazioni analoghe e, dall'altro, a consentire l'individuazione di soluzioni idonee per specifiche fattispecie di carattere generale, superando eventuali situazioni di prolungato stallo, si ritiene che, all'interno del quadro complessivo del contenzioso esistente e della giurisprudenza di merito in materia di dismissione degli immobili di pregio, sia opportuno prevedere la possibilità di 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. Ciò anche alla luce dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare successivamente al momento della retrocessione agli Enti originariamente proprietari.

Tale criterio generale di cessione delle unità immobiliari di pregio è stato condiviso dal Coordinamento Generale Legale dell'Istituto, che ha reso, in proposito, il parere 5091 del 13 aprile 2017.

Ciò anche alla luce della recente sentenza n. 17684/15 del 7 settembre 2015 delle SS.UU. della Corte di Cassazione, con la quale sono stati affermati rilevanti principi di diritto applicabili alla fattispecie.

In particolare, le SS.UU. hanno chiarito che:

1) *"il decreto con cui il Ministro dell'economia individua gli immobili di pregio presenta un contenuto di discrezionalità pubblicistica, a fronte del quale i conduttori delle unità interessate vantano un interesse legittimo tutelabile dinanzi al giudice amministrativo";*

2) *"è del giudice amministrativo la giurisdizione allorché sia controversa la quantificazione del prezzo contenuto nell'offerta da effettuarsi al conduttore dell'immobile ad uso residenziale per consentirgli l'esercizio del diritto di opzione, di cui all'art. 3 del d.l. 25 settembre 2001, n. 351....La determinazione del prezzo, come la individuazione dei beni da alienare, è connotata infatti, in ragione delle variabili che la determinano, da discrezionalità pubblicistica, restando precluso al giudice ordinario un sindacato di merito, di tipo sostitutivo delle valutazioni dell'amministrazione (SU 9692/13 cit.)";*

3) *"il diritto all'esercizio dell'opzione sorge già al momento dell'inclusione del bene nel decreto ministeriale attuativo del suo trasferimento alla società veicolo. La successiva offerta in opzione è solo una modalità attuativa."*

Pertanto, il criterio generale di cessione prospettato (considerare il prezzo a suo tempo definito da Agenzia del Territorio, senza alcuna riduzione o abbattimento previsti per le

unità immobiliari non di pregio) appare quindi conforme, in particolare, al terzo principio sopra indicato.

L'ipotesi conciliativa prospettata (condizionata all'abbandono dei giudizi in corso, con relativa compensazione delle spese) appare infine di totale definizione dei contenziosi pendenti e quindi, in tal senso, preferibile all'ipotesi di cui alla Direttiva ministeriale del 7/12/2010.

Anche in questo caso, 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 possono essere riconosciuti 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.

Premesso quanto sopra, al fine della quantificazione degli effetti di cassa previsti, con riferimento agli immobili residenziali locati (e relative pertinenze) qualificati come di pregio nell'ambito delle operazioni di cartolarizzazione, la determinazione del valore complessivo effettuata dall'Agenzia del Territorio in sede di retrocessione (sulla base degli originari prezzi di offerta in opzione privi di sconto) è la seguente.

COMUNE	TIPOLOGIA	n. Unità	Valore di retrocessione (2009) EURO
BOLOGNA	A	22	5.309.087,03
	S	21	140.549,60
BOLOGNA Totale		43	5.449.636,63
FIRENZE	A	146	40.999.525,00
	S	121	677.177,50
FIRENZE Totale		267	41.676.702,50
GENOVA	A	86	43.450.761,00
	S	63	2.231.927,90
GENOVA Totale		149	45.682.688,90
LATINA	A	5	1.105.150,00
LATINA Totale		5	1.105.150,00
LIVORNO	A	15	3.570.000,00
	S	14	115.575,00
LIVORNO Totale		29	3.685.575,00
MILANO	A	116	35.051.356,28
	S	168	2.753.064,68
MILANO Totale		284	37.804.420,96
NAPOLI	A	144	61.972.365,46
	S	88	1.399.170,48
NAPOLI Totale		232	63.371.535,94
PARMA	A	5	2.639.100,00
	S	4	107.800,00
PARMA Totale		9	2.746.900,00
PISA	A	2	764.880,00
PISA Totale		2	764.880,00
ROMA	A	253	156.050.103,62

	S	99	2.489.323,56
ROMA Totale		352	158.539.427,18
SIRACUSA	A	7	1.443.000,00
SIRACUSA Totale		7	1.443.000,00
VENEZIA	A	1	490.000,00
	S	1	16.250,00
VENEZIA Totale		2	506.250,00
Totale complessivo		1381	362.776.167,11

(A: abitativo, C: commerciale, U: uffici, S: secondarie)

- VENDITA DEGLI IMMOBILI OCCUPATI SENZA TITOLO

Ulteriore fattispecie che ha impedito il perfezionamento di un numero significativo di vendite in opzione ai conduttori di immobili residenziali, è quella delle occupazioni sine titolo (tra le quali non sono, comunque, comprese le occupazioni abusive conseguenti a comportamenti penalmente rilevanti diversi dall'occupazione stessa), già oggetto delle disposizioni di cui all'art. 7-bis del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito con legge 2 dicembre 2005, n. 248.

Il primo comma della norma in questione, aveva, infatti, esteso i diritti di opzione, di prelazione, di garanzia e di prezzo, di cui all'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001 *"agli occupanti delle unità immobiliari ad uso residenziale degli enti previdenziali di cui al medesimo decreto che erano privi del titolo alla data di entrata in vigore del medesimo, ed ai conduttori in base ad assegnazione irregolare avvenuta entro la stessa data, purché essi risultino in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa sulle assegnazioni degli alloggi di enti pubblici e provvedano al pagamento dell'indennità di occupazione, nella misura equivalente al canone di locazione determinato ai sensi di legge dalla data di inizio dell'occupazione, ed al rimborso degli oneri accessori dovuti per il medesimo periodo, nonché alla rinuncia ai giudizi eventualmente pendenti."*

Il secondo comma della norma prevedeva che *"gli enti previdenziali pubblici di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, sono autorizzati a definire bonariamente la posizione debitoria dei conduttori degli immobili ad uso abitativo di cui al comma 1, maturata al 30 dicembre 2004, purché detti conduttori, previa formale rinuncia a qualsiasi azione, eccezione o pretesa, versino in un'unica soluzione e senza interessi l'80 per cento delle somme risultanti a loro debito dalle scritture contabili a titolo di morosità locativa per canone ed oneri accessori."*

Il successivo D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, ha disposto (con l'art. 3, comma 20-bis) che *"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"*.

Ai fine di dare concreta esecuzione alle disposizioni normative in questione, è necessario procedere alla definizione, in via amministrativa, di modalità applicative e di meccanismi automatici di determinazione dei canoni, al fine di ripristinare la regolarità dei rapporti locativi, presupposto di legge per poter offrire in vendita l'immobile al conduttore stesso, tramite l'esercizio del relativo diritto di opzione, deflazionando i contenziosi collegati alle morosità.

A tale scopo, si ritiene di procedere alla definizione dei 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.

- VENDITA DELLE UNITA' LIBERE O INOPTATE

Per quanto riguarda, invece, le unità immobiliari libere oppure relativamente alle quali non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori, era prevista la prosecuzione dell'attività di vendita tramite procedure ad evidenza pubblica sulla base delle disposizioni vigenti nell'ambito della seconda operazione di cartolarizzazione.

Nello specifico, le disposizioni in questione erano distinte per gli Immobili residenziali (affidati, per la gestione del processo di vendita, ai singoli Enti precedentemente proprietari) e per quelli commerciali (cumulativamente affidati, per la gestione del processo di vendita al Consorzio G1, appositamente costituito da Fintecna Immobiliare e Lazard & Co, a seguito del contratto sottoscritto con S.C.I.P.) e prevedevano la determinazione del prezzo a base d'asta, sulla base del valore stabilito dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto delle condizioni locative dell'immobile e della successione dei turni d'asta.

In particolare per le unità libere o per quelle per le quali residuava la sola nuda proprietà il prezzo a base d'asta era costituito dal valore di mercato, per le unità "inoptate", il prezzo a base d'asta era costituito dal valore di mercato ridotto del 30%.

Anche per le successive fasi d'asta (nel caso in cui fosse andata deserta l'asta iniziale) per le due tipologie di immobili erano previste percentuali di ulteriore ribasso diverse (per gli immobili liberi e per la nuda proprietà il 30% al secondo turno e il 50% al terzo turno, per gli immobili inoptati il 50% al secondo turno e senza prezzo base d'asta al terzo turno).

Nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione di unità inoptate, per effetto dei ribassi previsti nelle successive fasi d'asta, scendesse al di sotto del prezzo oggetto della precedente procedura di offerta in opzione al conduttore, a quest'ultimo era riconosciuto il diritto di prelazione all'acquisto, al prezzo di aggiudicazione.

Era, altresì, prevista la presentazione di offerte residuali, ad un prezzo pari al prezzo a base d'asta, per l'acquisto di uno o più immobili per i quali non fossero pervenute valide offerte segrete. La presentazione delle offerte residuali avveniva in via anticipata rispetto alla fase delle offerte segrete e scontava, pertanto, una forte alea rispetto agli esiti effettivi della stessa.

La gestione delle procedure d'asta era affidata ad un notaio rogante appositamente incaricato che procedeva all'aggiudicazione dell'immobile sulla base delle valide offerte ricevute. Successivamente alla retrocessione del patrimonio cartolarizzato residuo, sono state sottoscritte convenzioni con il Consiglio Nazionale del Notariato al fine di proseguire nella gestione delle procedure d'asta con le modalità preesistenti, affidando, altresì, al notaio incaricato anche la gestione della restituzione dei depositi cauzionali costituiti mediante assegno.

Per quanto riguarda, invece, le unità a destinazione non residenziale libere od inoptate, le procedure di vendita, affidate al Consorzio G1, prevedevano modalità differenti rispetto a quelle previste per gli immobili residenziali.

Era, infatti, previsto che, al primo turno d'asta, ogni immobile libero o inoperto fosse offerto in vendita singolarmente ed al prezzo a base d'asta pari al valore di mercato individuato dall'Agenzia del Territorio.

In analogia a quanto stabilito per gli immobili residenziali, era prevista la presentazione di offerte residuali, ad un prezzo pari al prezzo a base d'asta, per l'acquisto di uno o più immobili per i quali non fossero pervenute valide offerte segrete. Anche in questo caso, la presentazione delle offerte residuali avveniva in via anticipata rispetto alla fase delle offerte segrete, con i medesimi effetti rispetto agli esiti effettivi della stessa.

Gli immobili commerciali rimasti invenduti al primo turno d'asta erano aggregati in lotti compositi (sulla base di logiche territoriali e/o funzionali) e posti in vendita in asta aggregata. Nella prima di tali aste aggregate il prezzo era determinato dalla somma dei prezzi a base d'asta al primo turno d'asta scontato di una percentuale pari al 25%. Per la seconda di tali aste la percentuale di sconto era incrementata al 35%, mentre per la terza al 50%. Nelle aste aggregate successive alla terza, le unità venivano poste in vendita senza prezzo di base, fermo restando la facoltà di non accettare le offerte e non procedere all'aggiudicazione.

La composizione del lotto posto in vendita in forma aggregata poteva essere variata, in caso di mancata aggiudicazione, all'esito di ciascuna asta.

Premesso quanto sopra, sulla base dell'esperienza delle procedure d'asta organizzate successivamente alla retrocessione del patrimonio cartolarizzato residuo ed alla luce del radicale mutamento dell'andamento del mercato immobiliare rispetto al momento in cui le procedure sopra descritte sono state elaborate, si ritiene che apportando talune modifiche procedurali (senza incidere sulla determinazione dei valori economici) alle procedure in questione si possa conseguire una maggiore adeguatezza all'attuale contesto economico, fermo restando che l'andamento negativo del mercato immobiliare, con particolare riferimento al portafoglio commerciale, costituisce comunque una variabile esogena difficilmente modificabile.

Nello specifico, la possibilità di spostare l'asta residuale a valle della fase delle offerte segrete e per un periodo più lungo della giornata singola precedentemente prevista, appare maggiormente in linea con l'attuale fase del mercato, soprattutto per gli immobili commerciali, laddove i tempi per l'accesso al credito si sono considerevolmente allungati e l'interesse dei potenziali investitori è divenuto assai più selettivo e mirato.

Allo stesso modo, alla luce dell'ampiezza del patrimonio potenzialmente interessato da procedure di vendita ad evidenza pubblica e della consapevolezza da parte del potenziale acquirente della forte probabilità di ribassi nel prezzo a base d'asta nei turni successivi al primo, è necessario superare tali orientamenti speculativi al ribasso (vista anche l'entità delle percentuali di riduzione del prezzo).

Ciò sarebbe possibile prevedendo la possibilità per l'Istituto di riproporre gli immobili non aggiudicati al medesimo prezzo a base d'asta anche in turni successivi, eliminando il preesistente automatismo al ribasso che, soprattutto per rilevanti concentrazioni di immobili nello stesso fabbricato, porterebbe a forti perdite di valore.

In tale ottica, si potrebbe, altresì, prevedere, all'interno dell'originario percorso volto all'apporto al fondo del patrimonio immobiliare dell'Istituto la possibilità di strutturare i successivi apporti, per selezionati portafogli di immobili, in particolare commerciali, a valle dei predetti turni d'asta, in assenza di aggiudicazione sul mercato.

Anche per le unità secondarie non pertinenti (unità presenti in numero superiore alle residue unità principali esistenti nei singoli fabbricati), è necessario superare le originarie procedure di vendita, tenuto conto del ridotto valore unitario e della

conseguente incidenza dei costi fissi (al di là delle considerazioni, valide anche in questo caso, sull'opportunità di rivedere l'automatismo al ribasso al fine di evitare fenomeni di attendismo speculativo).

Sulla base del rapporto convenzionale avviato con l'Istituto, tra il 2012 ed il 2014 l'Agenzia del Territorio aveva sottoposto a nuova stima "full" (sulla base di accessi diretti e verifica in loco dell'effettiva situazione dell'unità immobiliare) circa 700 unità immobiliari libere. L'Agenzia ha finalizzato l'attività di stima unicamente in assenza di elementi ostativi (difformità tra lo stato di fatto e la situazione risultante in catasto, unità occupate, errori di Individuazione, ecc.). Pertanto, fermo restando, ove necessario, l'adeguamento all'attualità dei valori di stima da porre a base d'asta, l'insieme delle unità stimate in tale occasione (riassunto nello schema seguente) possa costituire il punto di partenza per il riavvio della messa in vendita all'asta degli immobili liberi nel 2018.

COMUNE	TIPOLOGIA	n. Unità	Somma Valore Stima (2012-2014) EURO
BOLOGNA	A	12	2.786.415,00
BOLOGNA	C	2	125.454,00
BOLOGNA	S	10	24.444,00
BOLOGNA Totale		24	2.936.313,00
FIRENZE	A	7	1.749.030,00
FIRENZE	C	1	155.400,00
FIRENZE	S	11	175.950,00
FIRENZE Totale		19	2.080.380,00
GENOVA	A	52	11.990.030,00
GENOVA	C	10	1.712.625,00
GENOVA Totale		62	13.702.655,00
LIVORNO	A	12	2.699.470,00
LIVORNO	C	8	680.180,00
LIVORNO	S	12	66.950,00
LIVORNO Totale		32	3.446.600,00
MILANO	A	38	9.469.958,00
MILANO	C	23	2.085.883,00
MILANO	S	19	460.060,00
MILANO	U	8	3.173.260,00
MILANO Totale		88	15.189.161,00
PRATO	A	15	2.711.000,00
PRATO	U	1	189.000,00
PRATO Totale		16	2.900.000,00
ROMA	A	53	17.776.800,00
ROMA	C	191	45.629.894,90
ROMA	S	140	1.945.164,03
ROMA	U	10	5.147.890,00
ROMA Totale		394	70.499.748,93
TORINO	A	12	1.248.140,00
TORINO	C	9	738.700,00
TORINO	S	1	26.700,00
TORINO Totale		22	2.013.540,00

TRIESTE	C	5	684.750,00
TRIESTE	S	9	50.340,00
TRIESTE	U	2	271.900,00
TRIESTE Totale		16	1.006.990,00
Totale complessivo		673	113.775.387,93

(A: abitativo, C: commerciale, U:uffici, S: secondarie)

A tale proposito, nel richiamare quanto sopra riportato circa la necessità di procedere a un rilevante numero di stime dei prezzi di mercato da porre a base delle offerte in opzione, si conferma la necessità di 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 dell'Istituto, con particolare riferimento ai casi di procedure d'asta ad evidenza pubblica ed in presenza di valori di stima più recenti di cui effettuare l'aggiornamento.

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

Premesso quanto sopra, per quanto riguarda il patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo, al fine di riavviare il processo di alienazione delle unità immobiliari cartolarizzate residue retrocesse dalla SCIP s.r.l. all'Ente per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009, anche alla luce degli effetti di cassa direttamente conseguibili con l'alienazione diretta delle predette unità immobiliari, si propone l'individuazione dei seguenti criteri generali di disinvestimento:

- * 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.

Con riferimento al piano triennale di investimento previsto all'art. 2 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 e pubblicato in G.U. n. 12 del 17 gennaio 2011, con il quale sono state disciplinate le modalità di attuazione del predetto art. 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, si evidenzia che, come meglio specificato nell'Allegato 3, 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.

3.2.2 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.

3.2.3 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERAZIONI

Tenuto conto delle esigenze di preliminarizzare ricostruzione delle situazioni individuali, ai fini dell'esercizio del diritto di acquisto in opzione, e di determinazione del prezzo di esercizio del medesimo e del valore di stima degli immobili, nel corso del 2017 è prevista unicamente l'eventuale definizione di contenziosi (con particolare riferimento a quelli in materia di pregio) per i quali sono già determinati i soggetti titolari del diritto di acquisto in opzione e il prezzo di esercizio del medesimo.

- o 2017 (seconda metà dell'anno)

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

- o 2018

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

- o 2019

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

Tenuto conto della lunga interruzione nell'attività di vendita, gli effetti di cassa previsti per gli anni successivi 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.

3.2.4 LA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO

Come sopra evidenziato, 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.

Con riferimento alle modalità alternative di dismissione, si evidenzia che gli immobili da reddito che non sono stati interessati dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 e gli immobili non più destinati ad uso strumentale, 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 (anche questi ultimi ricompresi tra quelli non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione) rientrano tra quelli destinati, in via prioritaria, al conferimento al fondo immobiliare i3-INPS.

Tenuto conto che tra gli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione rientrano anche unità immobiliari residenziali e commerciali locate deve, tuttavia, prevedersi la possibilità di procedere alla vendita in opzione ai conduttori delle stesse, al fine di evitare disparità di trattamento con i conduttori delle corrispondenti unità immobiliari oggetto di cartolarizzazione e di armonizzare le procedure di vendita.

In tale ottica, si ritiene di individuare quale criterio di disinvestimento per il patrimonio immobiliare non cartolarizzato locato, ad uso residenziale e ad uso commerciale, la previsione dell'applicazione delle 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"*).

Ove ciò sia possibile, si ritiene, altresì di estendere alle unità immobiliari residenziali e commerciali locate gli ulteriori criteri generali di disinvestimento indicati per le unità immobiliari cartolarizzate caratterizzate da situazioni analoghe.

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, si ritiene di individuare quale data rilevante il 23 aprile 2017.

Con riferimento al 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, si ritiene di individuare quale criterio di disinvestimento 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, con le medesime modalità sopra illustrate per il patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo, al fine di armonizzare e rendere più efficiente il processo di vendita.

Anche per le unità secondarie di ridotto valore unitario (categorie catastali C2 e C6) non cartolarizzate si ritiene di individuare, di concerto con il Coordinamento Generale Tecnico Edilizio ed il Coordinamento Generale Legale, modalità semplificate per la vendita mediante procedure ad evidenza pubblica, analogamente a quanto previsto per le unità immobiliari cartolarizzate.

L'individuazione del perimetro immobiliare rientrante nelle fattispecie sopra indicate 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"*.

Pertanto, mentre per la vendita diretta del patrimonio cartolarizzato residuo all'interno del piano verranno indicati unicamente gli effetti di cassa previsti, per gli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione è necessario fare riferimento all'individuazione puntuale degli stessi.

L'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001 prevede, fra l'altro, ai fini della ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, l'individuazione, con appositi decreti del direttore dell'Agenzia del demanio, dei beni immobili degli enti pubblici non territoriali.

Gli immobili in questione non erano stati originariamente ricompresi nei decreti di individuazione dell'Agenzia del Demanio emanati in corso di cartolarizzazione e successivamente alla retrocessione.

A tale proposito per gli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione individuati con il Decreto Direttoriale di individuazione dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015 (Allegato 4), 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 l'iniziale individuazione effettuata con il citato Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015 era orientata, all'interno del previgente quadro normativo, all'unica soluzione del conferimento al fondo immobiliare i3-INPS, al fine di allineare progressivamente l'individuazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione per i quali è prevista la vendita diretta, si procederà alla richiesta all'Agenzia del Demanio di ulteriori decreti direttoriali di individuazione, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001, in corrispondenza con i successivi aggiornamenti al piano triennale di investimento

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

Premesso quanto sopra, per quanto riguarda il patrimonio immobiliare non cartolarizzato non destinato, in via prioritaria, al conferimento al fondo immobiliare i3-INPS, al fine di procedere alla completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto anche alla luce degli effetti di cassa direttamente conseguibili con l'alienazione diretta delle predette unità immobiliari, si propone l'individuazione dei seguenti criteri generali di disinvestimento:

- 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.

3.2.5 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);
- 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.

3.2.6 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERAZIONI

Quanto riportato ai fini della prosecuzione della vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo è, a maggior ragione valido per la vendita del patrimonio immobiliare non cartolarizzato. La necessità di definire, a titolo originario, il quadro normativo e regolamentare applicabile e di procedere alla completa ricognizione delle casistiche esistenti comportano lo slittamento delle operazioni di vendita in questione a valle della prima fase di vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo.

- o 2017 (seconda metà dell'anno)

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro zero

- o 2018

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

- o 2019

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

Anche in questo caso, 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, gli effetti di cassa previsti per gli anni successivi 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

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 stato, recentemente costituito un gruppo di lavoro finalizzato all'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, è possibile ipotizzare 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.

Si ritiene, pertanto, di individuare tra i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento anche:

- 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.

4. IL PATRIMONIO MOBILIARE

Nel fare rinvio all'Allegato 2 per la rappresentazione analitica del complessivo patrimonio mobiliare dell'Istituto, si evidenzia che 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, ai fini dell'elaborazione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, 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".

Nel fare rinvio all'Allegato 3 per un generale inquadramento, si rappresenta di seguito l'ambito di applicazione del medesimo per le partecipazioni societarie detenute dall'Istituto.

Al di là dell'ipotesi di eventuale costituzione di nuove società ovvero per di acquisizione di nuove partecipazioni in società esistenti, il testo unico assume specifica rilevanza per la gestione delle partecipazioni societarie esistenti, di seguito elencate:

Società controllate dall'Istituto:

- SISPI - Italia Previdenza SpA - (100% INPS)
- IGEI SpA in liquidazione - (51% INPS - 49% soci privati)

Società partecipate dall'Istituto:

- Equitalia SpA - (49% INPS - 51% Agenzia delle Entrate)
- IDeAFIMIT SGR SpA - (29,67% INPS - 64,3% Gruppo DeA Capital - 6,03% altri soci privati)

Ulteriori partecipazioni azionarie in società quotate:

- Intesa San Paolo (n. 10.276.705 azioni)
- Beni Stabili SIIQ (n. 3.299.103 azioni)
- Unicredit (n. 7 azioni)
- Parmalat (n. 858 azioni)

Con riferimento all'ambito di applicazione del testo unico, si evidenzia che il comma 5 dell'art. 1 prevede che *"Le disposizioni del presente decreto si applicano, solo se espressamente previsto, alle società quotate, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera p)"*.

La definizione in questione ricomprende, tra l'altro, le *"società che hanno emesso, alla data del 31 dicembre 2015, strumenti finanziari, diversi dalle azioni, quotati in mercati regolamentati"*.

Poiché vi risulta ricompresa anche la società IDeAFIMIT SGR SpA, in quanto emittente dei fondi immobiliari chiusi Alpha, Beta, Delta e Atlantic 1, quotati sul mercato regolamentato di Borsa Italiana MIV (Mercato degli *Investment Vehicles*), alla partecipazione di minoranza detenuta dall'Istituto nella società si applicano unicamente le disposizioni di cui ai seguenti articoli:

- Art. 8 - *Acquisto di partecipazioni in società già costituite;*
- Art. 9 - *Gestione delle partecipazioni pubbliche.*

L'Art. 26 - *Altre disposizioni transitorie*, prevede, infine, al comma 3 che *"Le pubbliche amministrazioni possono comunque mantenere le partecipazioni in società quotate detenute al 31 dicembre 2015"*.

Pertanto, la partecipazione di minoranza detenuta nella società IDeAFIMIT SGR SpA non è interessata dalla disposizioni contenute nel testo unico, se non in misura circoscritta agli articoli 8 e 9 sopra menzionati.

Allo stesso modo, non sono interessate dalla disposizioni contenute nel testo unico, le partecipazioni detenute in società quotate sopra riportate (acquisite dall'Istituto per

effetto di privatizzazioni avvenute in epoche risalenti nel tempo, lasciti ereditari o disposizioni normative), in relazione alle quali appare, comunque, opportuno l'avvio di un percorso di disinvestimento, alla luce dell'entità marginale della partecipazione, come già prefigurato in occasione della predisposizione di precedenti Piani triennali di investimento e disinvestimento.

Inoltre, per quanto riguarda la partecipazione di minoranza detenuta nella società Equitalia SpA, il D.L. 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, ha previsto, a decorrere dal 1 luglio 2017, lo scioglimento delle società del Gruppo Equitalia e la riattribuzione dell'esercizio delle funzioni relative alla riscossione nazionale, di cui all'articolo 3, comma 1, del citato D.L. 30 settembre 2005, n. 203, all'Agenzia delle entrate, attraverso l'ente pubblico economico denominato "Agenzia delle entrate-Riscossione". Entro la data del 1 luglio 2017 è, altresì, previsto che l'Agenzia delle entrate acquisti, al valore nominale, le azioni di Equitalia S.p.A. detenute dall'Istituto.

Per la partecipazione di minoranza detenuta nella società Equitalia SpA, il percorso già tracciato dal citato D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, rende, quindi, di fatto, ultronea ogni valutazione circa il mantenimento ovvero la dismissione della partecipazione in questione.

Con riferimento all'ambito di applicazione del testo unico, oltre alle limitazioni specificamente previste per le società quotate, di cui al citato comma 5 dell'art. 1, va, inoltre, evidenziato che il comma 4, lett. a) prevede che *"Restano ferme le specifiche disposizioni, contenute in leggi o regolamenti governativi o ministeriali, che disciplinano società a partecipazione pubblica di diritto singolare costituite per l'esercizio della gestione di servizi di interesse generale o di interesse economico generale o per il perseguimento di una specifica missione di pubblico interesse"*.

Ai fini di quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, assumono specifica rilevanza unicamente le partecipazioni societarie di controllo detenute dall'Istituto nelle società SISPI – Italia Previdenza SpA e IGEI SpA in liquidazione, con le necessarie distinzioni derivanti, da un lato, dalla natura totalitaria della partecipazione detenuta nella prima e, dall'altro, dallo stato di liquidazione già in essere per la seconda, unitamente alla presenza di soci privati all'interno della stessa.

Sulla base dei contenuti del previsto decreto legislativo contenente disposizioni integrative e correttive al testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, come modificati in occasione dell'Intesa raggiunta in Conferenza Unificata, e dei decreti ministeriali ed interministeriali previsto dall'originario decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, necessari al fine di orientarne l'applicazione (nessuno dei quali, ad oggi è stato adottato, in attesa del decreto correttivo in questione), l'Istituto e le società controllate dallo stesso dovranno adottare i provvedimenti previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 sulla base delle seguenti scadenze:

- 31 luglio 2017 - adeguamento degli statuti e della governance societaria delle società a controllo pubblico;
- 30 settembre 2017 - ricognizione, in funzione della revisione straordinaria, di tutte le partecipazioni possedute;
- 30 settembre 2017 - ricognizione del personale in servizio, per individuare eventuali eccedenze.

4.1 CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA VENDITA DEL PATRIMONIO MOBILIARE

Fermo restando l'obiettivo del tendenziale disinvestimento del patrimonio mobiliare, con esclusione di quello rispondente a finalità istituzionali ovvero coerente con la missione sociale dell'Istituto, si ritiene di elaborare i seguenti criteri generali del piano di investimento e 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.

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.

- **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 ed adeguamento dello statuto e della governance della società nel rispetto delle previsioni di cui al D.lgs. 175/2016 e del D.lgs. 50/2016, in relazione alle

attività svolte dalla Società. Adozione dei provvedimenti previsti dal D.lgs. 175/2016;

- Dismissioni delle **partecipazioni non strategiche ovvero interessate da specifiche disposizioni normative**:
 - **Equitalia S.p.A** – liquidazione della società con le modalità previste dal D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, convertito con modificazioni dalla L. 1 dicembre 2016, n. 225;
 - **IGEI S.p.A. in liquidazione** - completamento della liquidazione della società, individuando soluzioni alternative per la gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito affidato alla società. Adozione dei provvedimenti previsti dal D.lgs. 175/2016;
- 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.
- 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.

Come evidenziato in premessa, per quanto riguarda il patrimonio mobiliare, ai fini della predisposizione del Piano di investimento e disinvestimento per il triennio 2017-2019, 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.

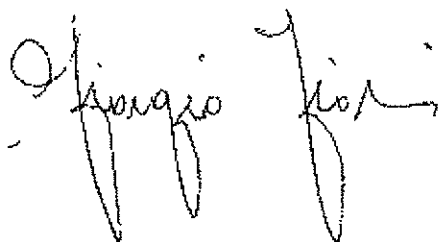
Per quanto riguarda l'alienazione di quote di fondi immobiliari chiusi nel triennio 2016-2018, allo stato attuale, per le ragioni sopra rappresentate, non sono in programma operazioni di vendita.

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.

Roma, 1 giugno 2017

IL DIRETTORE CENTRALE
PATRIMONIO E ARCHIVI



IL DIRETTORE GENERALE



ALLEGATO 1 – INQUADRAMENTO CRONOLOGICO E NORMATIVO

1. Il quadro normativo in materia di piani di investimento.

L'art. 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, recante "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*" convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, ha previsto che "*Le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, sono subordinate alla verifica del rispetto del saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali*".

Con il successivo decreto interministeriale 10 novembre 2010, adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e pubblicato in G.U. n. 12 del 17 gennaio 2011, sono state disciplinate le modalità di attuazione del predetto art. 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, con esclusivo riferimento alle operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché alle operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli Enti previdenziali pubblici e privati.

Nello specifico, l'art. 1 (Ambito soggettivo) prevede che "*Il presente decreto disciplina esclusivamente le operazioni di acquisto e di vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e di previdenza inseriti nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuati dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, come previsto ai sensi dell'art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122.*"

Il comma 1 dell'art. 2 (Piani d'investimento), del citato decreto, prevede, invece, che "*Gli enti comunicano al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato e al Ministero del lavoro e delle politiche sociali - Segretariato generale e Direzione generale per le politiche previdenziali 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. Gli enti comunicano inoltre, entro il 30 giugno di ciascun anno, eventuali aggiornamenti del piano*".

Il successivo comma 5 dell'art. 2, del decreto 10 novembre 2010 prevede che "*Le disposizioni di cui all'art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, non si applicano alle procedure di vendita e di acquisto in corso, avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte entro il 31 maggio 2010 dai competenti organi dei predetti enti e che individuino con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni. Gli*

effetti previsti di cassa delle citate delibere sono comunicati, entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato e al Ministero del lavoro e delle politiche sociali - Segretariato generale e Direzione generale per le politiche previdenziali. Le disponibilità rivenienti dalle suddette vendite devono essere esposte nel piano triennale di investimento definito dal presente decreto".

Sono, infine, elencate nell'Allegato A al decreto interministeriale 10 novembre 2010 le operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, di seguito elencate:

- sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili;
- sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili o dalle quote di fondi immobiliari costituiti anche mediante apporto di immobili, in quanto trattasi di vendite immobiliari indirette;
- vendita diretta di immobili a privati;
- vendita diretta di immobili da ente o cassa previdenziale ad ente o cassa previdenziale o ente della pubblica amministrazione.

In via preliminare, alla luce delle previsioni contenute nel decreto interministeriale, va evidenziato che:

- sono espressamente escluse dall'ambito soggettivo del Decreto le operazioni diverse da quelle di acquisto e di vendita di immobili e di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari;
- 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 al citato Allegato A;
- 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;
- le operazioni di apporto di immobili a fondi immobiliari, pur non avendo alcun effetto sui saldi strutturali e pur non comportando l'utilizzo di disponibilità liquide devono comunque essere inserite nel previsto piano triennale di investimento.

Il Ministro del Lavoro e delle politiche sociali ed il Ministro dell'Economia e delle finanze avevano indirizzato agli Enti pubblici assicurativi e previdenziali ed alle Casse private la Direttiva del 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, dalla quale è stato possibile riscontrare le indicazioni per 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 e 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.

2. La chiusura delle operazioni di cartolarizzazione e le prime iniziative dell'Istituto

Sulla base del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, nell'ambito delle due operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, erano stati trasferiti alla Società "S.C.I.P. - SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.r.L." portafogli di immobili di proprietà dell'Istituto e degli altri Enti Previdenziali.

Con i decreti emanati dal Ministro del Lavoro e Politiche Sociali di concerto con il MEF in data 18 dicembre 2001 e 21 novembre 2002, gli immobili degli Enti Previdenziali individuati dai decreti dirigenziali dell'Agenzia del Demanio erano stati trasferiti in proprietà, a titolo oneroso, alla S.C.I.P., rispettivamente per la prima e seconda operazione di cartolarizzazione, stabilendo al contempo modalità, prezzi e procedure di dismissione, in linea con le previsioni di cui all'art. 3 del citato decreto legge n.351/2001.

Successivamente, in considerazione dell'eccezionale crisi economica internazionale e delle condizioni del mercato immobiliare e dei mercati finanziari, la Legge 27 febbraio 2009 n.14, di conversione, con modificazioni, del decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207, aveva posto in liquidazione il patrimonio separato della prima e della seconda operazione di cartolarizzazione della S.C.I.P. e, 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.

Nello specifico, ai sensi dell'articolo 43 bis, comma 12, della predetta norma:

- gli enti possono procedere alla vendita diretta degli immobili di cui al comma 2, fatti salvi in ogni caso i diritti spettanti agli aventi diritto;
- si applicano le disposizioni previste dai commi 3, 3-bis, 4, 5, 6, 7, 7-bis, 8, 9, 13, 14, 17, 17-bis, 19 eccetto i primi due periodi e 20 dell'articolo 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e del decreto legge 23 febbraio 2004 n. 41 convertito con modificazioni dalla legge 23 aprile 2004 n. 104;
- i soggetti originariamente proprietari degli immobili assolvono la vendita di tutti i beni immobili ad essi trasferiti nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazione degli stessi da parte della S.C.I.P. per la seconda operazione di cartolarizzazione, per quanto compatibili, in modo da massimizzare gli incassi in relazione alla situazione del mercato immobiliare;
- i soggetti originariamente proprietari possono modificare le suddette procedure al fine di rendere più efficiente il processo di vendita;
- i soggetti originariamente proprietari degli immobili 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, con liberazione della S.C.I.P.;

- al fine di favorire la tutela del diritto all'abitazione e all'esercizio di attività di impresa nella attuale fase di eccezionale crisi economica, i soggetti originariamente proprietari promuovono la definizione del contenzioso in materia immobiliare privilegiando soluzioni transattive o di bonario componimento che comportino l'immediato conseguimento di un apprezzabile risultato economico in relazione al rischio implicito del giudizio, allo stato ed al presumibile costo di esso, nonché alla possibilità di effettiva riscossione del credito.

All'interno di tale quadro normativo si sono collocate le iniziative avviate dall'INPS con la Determinazione Commissariale n. 109 del 25 giugno 2009, avente ad oggetto "Valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito mediante costituzione di un Fondo Immobiliare ad apporto privato".

In particolare, l'Istituto aveva avviato una mirata strategia per la gestione e la valorizzazione unitaria dell'intero patrimonio da reddito all'epoca esistente, attraverso la previsione della costituzione di un apposito Fondo immobiliare ad apporto privato ai sensi del Decreto Ministeriale n. 228 del 24 maggio 1999, e la devoluzione al medesimo del patrimonio da reddito, secondo le prescrizioni programmatiche e di dettaglio progressivamente stabilite, per il perseguimento delle seguenti finalità:

- una maggiore efficacia ed uniformità della gestione del proprio patrimonio da reddito;
- la prosecuzione delle vendite degli immobili già inseriti nelle operazioni di cartolarizzazione, in conformità con gli obblighi di cui all'art. 43bis della Legge 14/2009;
- la definizione ed implementazione di percorsi di valorizzazione del patrimonio da reddito non cartolarizzato.

Con la medesima Determinazione Commissariale l'INPS aveva, altresì, approvato il percorso e le procedure propedeutiche alla valorizzazione degli immobili da reddito, coerentemente con l'obiettivo di ricercare una soluzione gestionale e di definire, tra l'altro, la situazione della società I.G.E.I S.p.A. in liquidazione dal 31 dicembre 1996.

A valle dei successivi passaggi propedeutici all'avvio dell'operazione, contenuti nella Determinazione Presidenziale n. 27 del 21 giugno 2010, con Determinazione Presidenziale n. 68 del 1 marzo 2011 era stato adottato il previsto Piano degli investimenti e disinvestimenti per gli anni 2011-2013.

3. L'evoluzione normativa e gli impatti sulle strategie di valorizzazione del patrimonio da reddito

Successivamente all'impostazione della strategia che aveva portato l'INPS ad individuare nell'apporto ad un fondo immobiliare lo strumento più idoneo per la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare a reddito, si è assistito ad un'ulteriore evoluzione del quadro normativo che, unitamente alla acquisizione del patrimonio a reddito dei soppressi INPDAP ed ENPALS, ha reso necessario il ripensamento del percorso originariamente impostato.

In particolare:

- l'art. 33 della Legge n. 111 del 15 luglio 2011, che aveva convertito con modificazioni, il D.L. 6 luglio 2011, n. 98, aveva previsto che "Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è costituita una società di gestione del risparmio avente capitale sociale pari ad almeno un milione di euro per l'anno 2012, per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile";

- l'art. 27 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 – convertito con legge n. 214 del 22 dicembre 2011 – ad integrazione del predetto art. 33 della Legge 111/2011, aveva introdotto il successivo art. 33 bis, - Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici recante la previsione che "Per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio promuove, anche ai sensi del presente decreto, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari";

- l'art. art. 8 comma 2, lettera c) del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135 prescriveva che "L'INPS (...) dovrà prevedere il conferimento al fondo di investimento immobiliare ad apporto del proprio patrimonio immobiliare da reddito, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica e pervenire alla completa dismissione del patrimonio nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili";

- il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, con il quale il MEF ha costituito INVIMIT SGR, ai sensi del summenzionato art. 33 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98.

In coerenza con le previsioni normative sopra richiamate, l'Istituto ha avviato una nuova fase del percorso di valorizzazione del patrimonio da reddito con nota del 19 luglio 2013, a firma dell'allora Presidente dell'INPS, Dott. Antonio Mastrapasqua, con la quale 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 dismissione del patrimonio immobiliare da reddito.

A fronte di tale manifestazione d'interesse con nota prot. n. 29/0000565/L del 29 gennaio 2014, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha comunicato il proprio nulla osta in merito all'operazione e con successivo decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 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.", è stato disposto l'avvio della procedura per la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare cui conferire o trasferire il patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS.

A seguito del D.M. del 5 febbraio 2014, nel Piano Industriale degli interventi di integrazione 2014 – 2016 adottato dall'Istituto con determinazione commissariale n. 38 del 1° aprile 2014, furono 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.

Nel quadro delle linee di indirizzo declinate nel piano dell'Istituto e ultimata la ricognizione complessiva del patrimonio da reddito dell'INPS sono state 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.

Nell'ambito delle sopra citate attività istruttorie:

- in accordo con INVIMIT SGR, si è ritenuto in un primo momento di procedere alla selezione degli immobili escludendo dal perimetro dell'apporto i portafogli retrocessi dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, in considerazione dei vincoli normativi sui medesimi gravanti non richiamati dal decreto del 5 febbraio 2014. Su tali basi era stato selezionato congiuntamente un primo elenco di immobili ritenuti idonei all'apporto sui quali INVIMIT SGR, con il supporto di operatori specializzati selezionati dalla medesima con procedura competitiva, ha svolto le attività di due diligence propedeutiche al trasferimento e che hanno condotto all'individuazione dei primi portafogli immobiliari potenzialmente oggetto di apporto;
- l'Istituto ha proceduto con la determinazione commissariale n. 44 del 23 dicembre 2014 all'approvazione dei sopraccitati criteri alla base della definizione del perimetro di apporto;
- in pari data, INVIMIT SGR ha istituito il fondo immobiliare I3-INPS approvandone il relativo Regolamento di gestione.

Alla fine 2014, tuttavia, il legislatore è intervenuto introducendo un importante elemento di novità con la legge di conversione del D.L. "Sblocca Italia", stabilendo che anche in caso di conferimento degli immobili del patrimonio abitativo dell'INPS ai fondi immobiliari di cui al D.M. del 5 febbraio 2014, continuano ad applicarsi le tutele e le garanzie per i conduttori degli immobili cartolarizzati.

Il decreto "Sblocca Italia", tuttavia, non ha esaurito le problematiche giuridiche derivanti dalla stratificazione normativa del quadro regolatorio che disciplina gli immobili rivenienti dalle operazioni di cartolarizzazione, esponendo l'Istituto ad evidenti rischi di contenzioso.

Pertanto, attesa la complessità dell'operazione in ragione dell'entità del patrimonio in essa coinvolto, comprensivo anche del patrimonio ex SCIP, e della necessità di avviare una analisi delle principali questioni – non risolte dalla sola entrata in vigore dell'art. 20, comma 4, del D.L. 133/2014 - che necessitavano di un più sistematico intervento

normativo, si è proceduto d'intesa con INVIMIT SGR a istituire un gruppo di lavoro congiunto per:

- 1) l'analisi del patrimonio in funzione della più idonea individuazione degli immobili da inserire nei diversi cluster (e.g. portafoglio non residenziale/portafoglio residenziale/aree agricole, aziende agricole e terreni, etc.);
- 2) l'individuazione delle principali criticità per la valorizzazione e dismissione attraverso lo strumento del fondo al fine di promuovere gli eventuali interventi normativi a garanzia della tutela degli interessi dell'Istituto senza soluzione di continuità;
- 3) la definizione delle tempistiche relative alla cessione dei vari cluster ovvero l'impegno a concordare le medesime a fronte della realizzazione delle modifiche normative necessarie di cui sopra.

Il gruppo di lavoro ha, altresì, verificato le precedenti rappresentazioni del complessivo patrimonio immobiliare da reddito, provvedendo ad una più puntuale allocazione delle unità, sulla base della effettiva categoria catastale, con particolare riferimento alle unità residenziali (identificate dalle sole categorie rientranti nella Classe A eccetto A10) ed all'elevata incidenza di unità secondarie (posti auto, cantine, soffitte), spesso rappresentati in modo aggregato (es. autorimesse o aree di parcheggio).

A tale riguardo, parallelamente è stato avviato un tavolo tecnico presso il MEF, con il coordinamento dell'Ufficio di Gabinetto del Ministro, ed il coinvolgimento del Ministero del Lavoro, finalizzato a proporre al legislatore misure di raccordo normativo, di accelerazione e di semplificazione delle procedure per la dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto, con particolare riferimento alla componente retrocessa da SCIP 1 e SCIP 2.

All'esito delle istanze più volte rappresentate dall'Istituto in sede di tavolo tecnico 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).

Il nuovo testo del citato punto c) prevede, infatti, 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."

Il comma 2 dell'art. 38 prevede, inoltre, 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 in sostanza:

- 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).

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.

3. L'evoluzione normativa in materia di società a partecipazione pubblica

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 120 dell'8 settembre 2016 è stato pubblicato il decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, recante il "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica".

Tale decreto costituisce l'attuazione di alcune delle deleghe che la legge n. 124 del 7 agosto 2015 (la c.d. "Riforma Madia") aveva conferito al Governo in materia di riorganizzazione della pubblica amministrazione.

In particolare, l'art. 18 della Legge delega riguardava il riordino della disciplina delle partecipazioni societarie delle amministrazioni pubbliche.

La materia è stata recentemente interessata dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 251 del 9 novembre 2016, (depositata in data 25 novembre 2016), sul ricorso della Regione Veneto, relativo ad alcune deleghe della citata legge n. 124 del 2015, tra cui quella contenuta all'art. 18.

La sentenza in questione, in senso evolutivo rispetto alla giurisprudenza precedente, ha affermato il principio che l'intesa nella Conferenza Stato-Regioni è un necessario passaggio procedurale anche quando la normativa statale deve essere attuata con decreti legislativi delegati, che il Governo adotta sulla base di quanto stabilito dall'art. 76 Cost..

Pertanto, in assenza della predetta intesa, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della citata legge n. 124 del 2015 nella parte in cui, pur incidendo su materie di competenza sia statale sia regionale, prevede che i decreti attuativi siano adottati sulla base di una forma di raccordo con le Regioni, che non è quella dell'intesa, ma quella del semplice parere.

La pronuncia della Corte ha interessato anche gli articoli contenenti le deleghe al Governo per il riordino della disciplina vigente in tema di partecipazioni azionarie delle pubbliche amministrazioni.

La Corte ha circoscritto il proprio scrutinio alle sole disposizioni di delega specificamente impugnate dalla Regione Veneto, lasciando fuori le norme attuative. Le pronunce di illegittimità costituzionale colpiscono le disposizioni impugnate solo nella parte in cui prevedono che i decreti legislativi siano adottati previo parere e non previa intesa.

La Corte ha, tuttavia, auspicato che il Governo, nell'esercizio della sua discrezionalità e in ossequio al principio di leale collaborazione, attraverso lo strumento del correttivo previsto dalla stessa legge delega, appresti le soluzioni correttive ritenute necessarie al fine di dare certezza al quadro normativo rendendo le norme attuative coerenti con le previsioni della citata sentenza.

Il Governo, nella riunione del 17 febbraio 2017 ha approvato, in esame preliminare, uno 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).

Sullo schema di decreto in questione è prevista l'acquisizione del parere del Consiglio di Stato, dell'intesa della Conferenza Unificata e dei pareri delle competenti Commissioni parlamentari.

Al di là delle previsioni modificative di specifici aspetti dell'originario decreto, era stato previsto il rinvio al 30 giugno 2017 del termine per la ricognizione, in funzione della revisione straordinaria, di tutte le partecipazioni possedute, in scadenza il 23 marzo 2017, per dare tempo alle amministrazioni di adeguarsi al nuovo decreto.

Parimenti, era stata prevista la proroga al 30 giugno 2017 del termine entro il quale le società a controllo pubblico effettuano una ricognizione del personale in servizio, per individuare eventuali eccedenze.

Inoltre, era stata previsto il rinvio al 31 luglio 2017 del termine per l'adeguamento delle società a controllo pubblico alle disposizioni in tema di governance societaria (tra cui quelle contenute all'art. 26 comma 10 del decreto originario).

In data 14 marzo u.s., il Consiglio di Stato ha reso il parere favorevole con osservazioni sullo schema del decreto correttivo del Testo unico sulle partecipate (parere n. 638 del 14 marzo 2017).

In data 16 marzo 2017, la Conferenza Unificata, presieduta dal Ministro per gli Affari regionali e le autonomie, ha formalmente sancito l'intesa sullo schema di decreto legislativo recante disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175. Il documento approvato (Repertorio atti n. 29/CU del 16 marzo 2017) è allegato alla presente nota.

I contenuti dell'intesa prevedono l'ulteriore proroga al 30 settembre 2017 dei termini originariamente fissati al 30 giugno 2017 all'interno del decreto correttivo (termine per la ricognizione, in funzione della revisione straordinaria, di tutte le partecipazioni possedute e termine entro il quale le società a controllo pubblico effettuano una ricognizione del personale in servizio, per individuare eventuali eccedenze), in

considerazione dei tempi tecnici necessari per l'entrata in vigore del provvedimento correttivo, che deve ancora completare il proprio iter, in attesa di ottenere i previsti pareri parlamentari.

Da ultimo, una volta acquisiti i pareri delle competenti Commissioni parlamentari è prevista la definitiva adozione da parte del Governo del decreto legislativo contenente disposizioni integrative e correttive al testo unico in materia di società a partecipazione pubblica.

Pertanto, l'Istituto sarà chiamato ad adottare tutti i provvedimenti previsti dal nuovo decreto correttivo, una volta entrato in vigore, secondo la tempistica e le modalità dallo stesso indicate.

In attesa del decreto correttivo in questione, infatti, non è stato emanato alcuno dei decreti ministeriali ed interministeriali previsto dall'originario decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, necessari al fine di orientarne l'applicazione.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



ALLEGATO 2 - COMPOSIZIONE DEL COMPLESSIVO PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO

1.1. Caratteristiche del patrimonio immobiliare da reddito

A seguito dell'incorporazione dell'INPDAP e dell'ENPALS, il patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto è composto da oltre 30.000 unità immobiliari, per un valore di bilancio complessivo di circa Euro 2,5 miliardi, suddivise fra unità residue delle iniziative di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 (circa 25.000 unità) e unità immobiliari non cartolarizzate (circa 5.000 unità).

Del patrimonio da reddito fanno, infine, parte circa 1.300 particelle di terreni, prevalentemente a destinazione agricola.

La ripartizione del valore contabile tra le unità immobiliari non cartolarizzate e quelle cartolarizzate residue risente del fatto che, per le prime, il valore di bilancio è pari al costo storico di acquisto originario, in molti casi ormai completamente ammortizzato, mentre per le unità ex SCIP il valore contabile è pari al valore di retrocessione del 2009, al netto dell'ammortamento per gli anni successivi, fino ad oggi. In taluni casi, il valore di retrocessione del 2009 era pari a zero.

Al fine di impostare l'analisi del complessivo patrimonio immobiliare su una base maggiormente omogenea, all'interno della presentazione powerpoint allegata (allegato 1 - Patrimonio immobiliare da reddito INPS), anziché al valore di bilancio si è fatto riferimento al valore catastale degli immobili.

Si riporta di seguito il raffronto delle due grandezze per i tre macro aggregati principali del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto¹

	Valore di bilancio	Valore catastale
INPS	211.171.065,08	384.840.033,63
Ex INPDAP	1.172.040.082,90	1.354.031.956,42
Ex INPDAI	1.143.464.057,26	1.020.921.708,11
Totale complessivo	2.526.675.205,24	2.759.793.698,17

I risultati del raffronto evidenziano che patrimoni ex INPDAP ed ex INPDAI vedono un'ampia prevalenza del patrimonio cartolarizzato retrocesso (valorizzato in bilancio ai

¹ Per maggiore sintesi ed efficacia rappresentativa, l'aggregato "INPS" include anche gli immobili ex IPOST e degli altri enti minori affidati in gestione a IGEI SpA in liquidazione. L'aggregato "Ex INPDAP" include anche gli immobili ex ENPALS affidati in gestione diretta alle Direzioni Regionali dell'Istituto. L'aggregato "Ex INPDAI" non include immobili di altre gestioni ed è affidato in gestione a Romeo Gestioni.

valori di retrocessione del 2009), con differenze complessive non rilevanti tra valore catastale e valore di bilancio.

Al contrario, tale differenza assume maggiore rilevanza per il patrimonio originario INPS, caratterizzato dalla prevalenza delle unità immobiliari non cartolarizzate (valorizzate al costo storico di acquisto).

Come evidenziato in relazione, i dati alla base della rappresentazione sono quelli comunicati ai fini della rilevazione annuale per l'anno 2015 (ultima effettuata) dei beni immobili delle Pubbliche Amministrazioni all'interno dell'applicativo "Immobili" del Portale Tesoro realizzato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per le attività previste dall'art. 2, comma 222, della legge n. 191/2009.

I medesimi dati sono stati recentemente pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet dell'Istituto, all'interno della sottosezione "Beni immobili e gestione patrimonio", distintamente per le consistenze patrimoniali (file "Patrimonio immobiliare anno 2015") e per i canoni di locazione percepiti ("Canoni per immobili in locazione attiva anno 2015").

All'interno della presentazione powerpoint allegata è rappresentato il complessivo patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto, sulla base delle diverse chiavi di analisi.

Con riferimento ad ulteriori aspetti aventi rilevanza specifica, si rappresentano di seguito ulteriori elementi di dettagli, supportati anche in questo caso da allegati.

1.2. Contenzioso

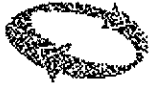
Sul patrimonio da reddito dell'Istituto insistono complessivamente oltre 3.000 contenziosi di gestione, in larga parte riconducibili a controversie tra l'Ente e il singolo e riferibili alla mancata corresponsione di canoni ed oneri, ad aspetti di carattere catastale o contestazioni per occupazione senza titolo dell'unità immobiliare:

- Oltre 400 unità immobiliari sono oggetto di contenziosi in materia locativa, che riguardano prevalentemente sfratti per morosità o finita locazione e, in misura minore, irregolarità catastali conseguenti ad interventi edilizi del conduttore;
- Oltre 600 unità immobiliari sono interessate da contenziosi per occupazione abusiva, in alcuni casi con effrazione da parte dell'occupante²;
- Circa 2.000 unità sono gravate da controversie di altra natura (e.g. recupero del credito, risarcimenti danni a persone o cose, manutenzioni, ecc.).

² Le oltre 600 unità occupate abusivamente, per le quali risulta pendente allo stato il relativo contenzioso, vanno distinte dalle unità occupate "sine titolo", ma non illegittimamente, da conduttori titolari di contratti di locazione nel frattempo scaduti (allo stato non rinnovabili per espressa disposizione normativa, ovvero suscettibili di sanatoria). Quest'ultima casistica interessa la parte prevalente delle unità ex cartolarizzate non libere, visti i vincoli ai rinnovi contrattuali per tali unità (va, peraltro, precisato che per tali unità la bollettazione del canone prosegue in regime di occupazione post contrattuale).



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Ai contenziosi di gestione si aggiungono circa 170 controversie ulteriori inerenti la qualificazione di "pregio" di immobili ove sono situate unità residenziali ex cartolarizzate e regolarmente locate. In relazione a tali unità immobiliari, a differenza di quelle situate in immobili non "di pregio", non viene riconosciuto lo sconto del 30% rispetto al valore di stima in sede di acquisto in opzione da parte dei conduttori³.

Con riferimento al contenzioso gestito in via diretta dall'Avvocatura dell'Istituto, con particolare riferimento agli immobili in gestione diretta (ex INPDAP ed ex ENPALS), è stata prodotta la relazione allegata (allegato 2).

1.3. Assetti gestionali

L'attività di gestione tecnico - amministrativa del patrimonio da reddito dell'Istituto è attualmente svolta secondo le modalità di seguito descritte:

- il patrimonio originario INPS, nonché quello incorporato per effetto della soppressione di SCAU, SPORTASS e IPOST, è gestito da I.G.E.I S.p.A. in Liquidazione, società partecipata al 51% dall'Istituto e per il residuo 49% da soci privati, posta in liquidazione in forza dell'art.14 del D.Lgs 104/1996 e a tutt'oggi operativa;
- il patrimonio INPS di provenienza ex INPDAI, è attualmente gestita dalla società Romeo Gestioni S.p.A., aggiudicatario della gara indetta dall'INPS nel marzo del 2011. A seguito della sentenza n. 5124 del 5 novembre 2015, la III Sezione del Consiglio di Stato, ha, infatti, definitivamente accolto l'appello proposto da Romeo Gestioni SpA, annullando l'aggiudicazione della gara in favore del RTI Prelios Integrale, e ordinando il subentro nel rapporto contrattuale di Romeo Gestioni SpA. A seguito della sentenza sopra citata, in data 18 dicembre 2015 è stato stipulato il contratto tra l'Istituto e Romeo Gestioni Spa, per l'affidamento dei servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione relativamente all'intero patrimonio da reddito ex INPDAI, superando definitivamente i preesistenti contratti di gestione esternalizzata in essere al momento della soppressione del predetto Ente e della sua incorporazione nell'Istituto.
- il patrimonio INPS di provenienza ex INPDAP ed ex ENPALS è tuttora gestito direttamente a livello regionale, con un ruolo di indirizzo, coordinamento supporto e monitoraggio a livello centrale (a cura dell'attuale "Direzione Centrale Patrimonio e Archivi" e, in precedenza, del preesistente "Presidio unificato per la Gestione e la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare da reddito").

1.4. Portafoglio immobiliare interessato dalla prima fase di apporto al Fondo i3-INPS gestito da INVIMIT SGR SpA

Il portafoglio immobiliare interessato dalla prima fase di apporto al Fondo Immobiliare chiuso i3-INPS, ove non ricompreso tra gli immobili da reddito già interessati dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, per i quali non sussistono i diritti

³ Il contenzioso sul "pregio" è quasi sempre riferibile ad una pluralità di conduttori (spesso alla totalità dei conduttori del fabbricato). Le controversie in essere hanno ad oggetto circa 1000 unità principali e relative pertinenze.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



spettanti agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 43 bis comma 12 della Legge n. 14/2009 è stato individuato nell'ambito degli immobili da reddito che non sono stati interessati dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, tra cui quelli non più destinati ad uso strumentale, oggetto del Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015 (allegato 3).

In data 23 maggio 2017 INVIMIT SGR SpA ha inviato un primo elenco di unità pronte per il conferimento nella prima fase di apporto (allegato 4).

In data 30 maggio, 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 (allegato 5)

Al fine di allineare progressivamente l'individuazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione per i quali è previsto il conferimento al fondo immobiliare I3-INPS, si procederà alla richiesta all'Agenzia del Demanio di ulteriori decreti direttoriali di individuazione, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001, in corrispondenza con i successivi aggiornamenti al piano triennale di investimento.

Allegato 1 - presentazione .pptx "Patrimonio immobiliare da reddito INPS"

Allegato 2 - Relazione Coordinamento Generale Legale - Settore Patrimoniale "Richiesta dati relativi al contenzioso patrimoniale;

Allegato 3 - Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015;

Allegato 4 - Elenco unità primo apporto fondo I3-INPS;

Allegato 5 - Elenco unità secondo apporto fondo I3-INPS.



Patrimonio immobiliare da reddito INPS

Patrimonio immobiliare INPS

A seconda della destinazione funzionale, il patrimonio dell'INPS si distingue in tre tipologie:

- ✓ *Patrimonio immobiliare da reddito;*
- ✓ *Patrimonio immobiliare strumentale;*
- ✓ *Patrimonio immobiliare sociale.*

Patrimonio immobiliare INPS



Il patrimonio immobiliare dell'Inps, strumentale e a reddito, si compone delle unità residue delle operazioni di cartolarizzazione Scip1 e Scip2 e delle unità immobiliari non cartolarizzate.

Il patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto è composto di circa 30.000 unità immobiliari¹⁾ suddivise fra unità residue delle operazioni di cartolarizzazione (25.000 unità) e unità immobiliari non cartolarizzate (5.000 unità) per un valore complessivo di circa 2,5 miliardi di euro^[2].

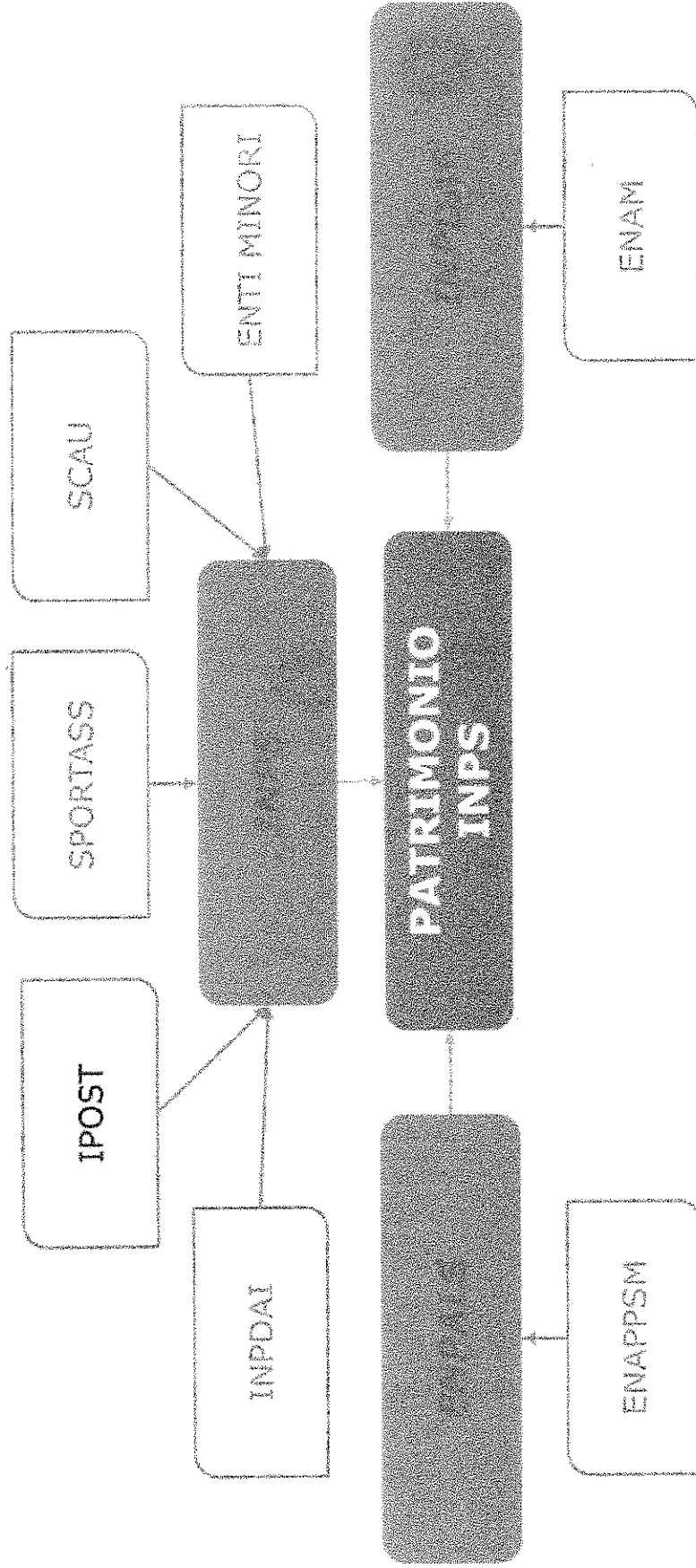
In termini di destinazione funzionale, il patrimonio da reddito si compone di unità immobiliari a destinazione abitativa; unità con destinazioni uffici, commerciale e logistica; unità secondarie e/o minori (box-posti auto, cantine, ecc.).

1) Dato suscettibile di variazioni in relazione: a) alle attività di aggiornamento catastale in corso (ad esempio accorpamenti); b) al trasferimento nella categoria "immobili da reddito" di immobili non più ad uso strumentale; c) al recupero a uso strumentale di unità da reddito ritenute idonee a necessità istituzionali (ad esempio archivi, disaster recovery, ecc.).

[2] Rendiconto 2015.

Il patrimonio immobiliare da reddito

Provenienza immobili



Gestione del patrimonio immobiliare

La gestione del patrimonio immobiliare risente delle politiche immobiliari adottate dai diversi Enti confluiti in INPS, in particolare:

- ✓ il patrimonio originario INPS, nonché quello acquisito per effetto della soppressione di SCAU (Servizio contributi agricoli unificati), SPORTASS (la Cassa di Previdenza per l'assicurazione degli Sportivi) e IPOST (fondi Gruppo Poste Italiane), è gestito da I.G.E.I.S.p.A. in liquidazione;
- ✓ la parte di patrimonio IMPS, di provenienza ex INPDAI, è attualmente gestita dalla società risultata definitivamente aggiudicataria della gara indetta dall'INPS nel marzo del 2011, ovvero Romeo Gestioni;
- ✓ la parte relativa ai portafogli ex INPDAP ed ex ENPALS è curata direttamente dalle Arete patrimonio delle Direzioni Regionali competenti per territorio.

Pregio e contenzioso

Tra il patrimonio immobiliare retrocesso sono presenti alcuni immobili rivenduti e qualificati come di «pregio» che presentano situazioni di contenzioso per la qualificazione attribuita che non dà diritto allo sconto del 30% come avviene per i locatari optanti ma prevede obbligatoriamente l'acquisto al 100% del valore proposto.

I locatari hanno promosso nel tempo ricorsi avverso tale qualificazione ed allo stato sono oggetto di contenzioso circa 1000 delle 1277 unità immobiliari qualificate come "abitazione" e le relative pertinenze.

Alle unità oggetto di contenzioso fanno capo circa 170 controversie in quanto queste sono state spesso avviate, quasi sempre da una pluralità di conduttori che molto spesso corrisponde alla totalità dei locatari del fabbricato.

Il contenzioso di carattere gestionale riguarda circa 3000 vertenze in larga parte riconducibili a controversie tra l'Ente e il singolo e riferibili alle mancate corresponsione di canoni ed oneri, ad aspetti di carattere catastale o contestazioni per occupazione senza titolo dell'unità immobiliare.

Vincoli normativi sulle vendite del patrimonio retrocesso da SCIP e relativo contenzioso

Art. 43 bis l. 14/2009

diritti di opzione per i conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale.

Categorie protette

- ✓ Diritto al rinnovo novennale del contratto di locazione per i conduttori in condizioni di disagio economico o ultrasessantacinquenni
- ✓ Diritto all'acquisto dell'usufrutto per ultrasessantacinquenni o portatori di handicap riconosciuti ai sensi della legge 104/92
- ✓ Diritti di prelazione dei conduttori nel caso di vendita ad un prezzo inferiore a quello di esercizio dell'opzione

Sanatorie degli occupanti abusivi disposte per legge, tra cui da ultimo la legge di conversione del decreto «sbiccia Italia» (novembre 2014)

Diritti di opzione per i conduttori delle unità ad uso non residenziale

Esclusione dagli sconti (30% + 15%) previste dalla legge per i conduttori degli immobili qualificati «di pregio» dall'Agenzia del Territorio/Entrate. Il contenzioso pendente con riferimento a tale individuazione allo stato impedisce di perfezionare il percorso di vendita

Redditività patrimonio immobiliare – (ante imposte) Anno 2015

L'Istituto procede alla messa a reddito delle unità immobiliari non soggette a vincoli di legge attraverso avvisi pubblici a cura delle Direzioni Regionali ovvero del Gestore affidatario.

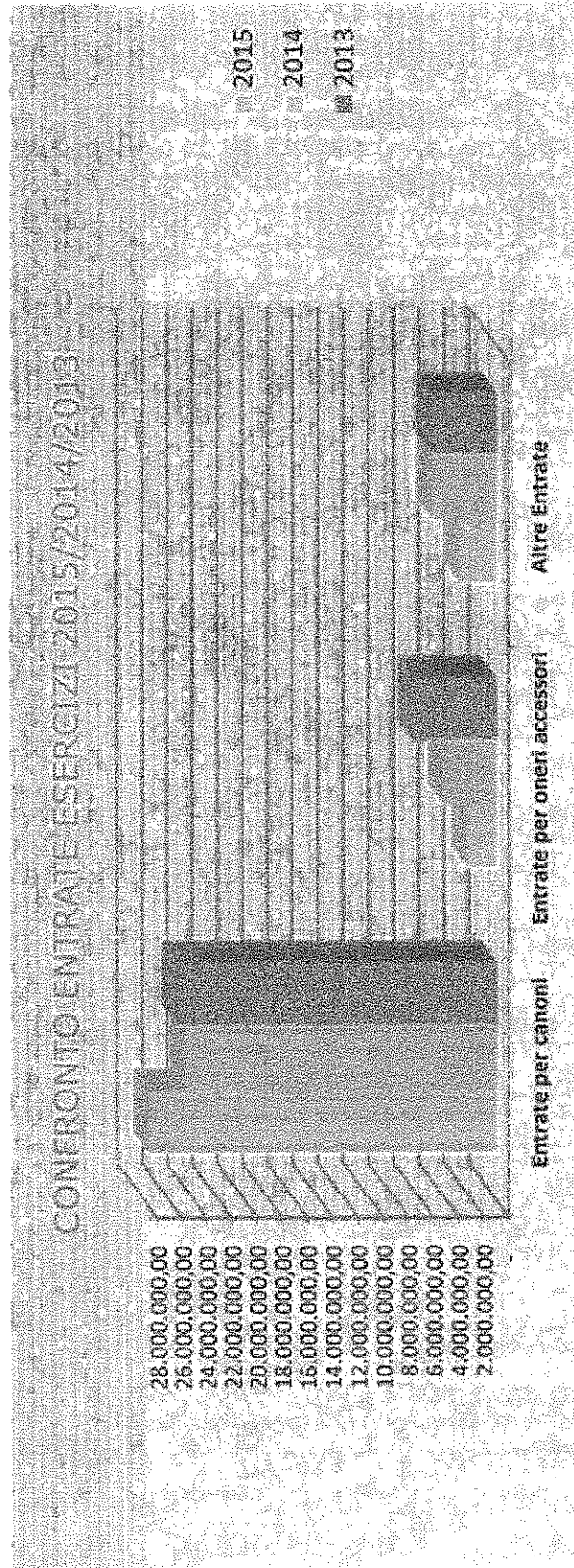
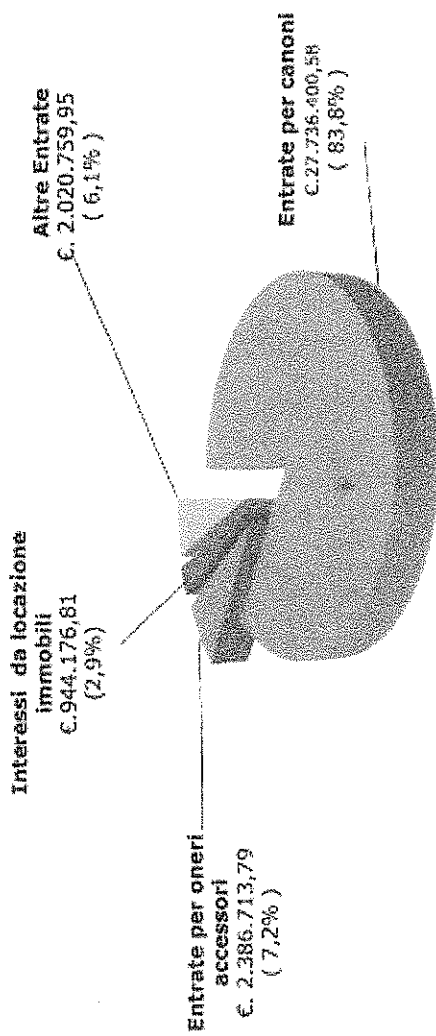
Qui di seguito si riportano i dati sulla redditività del patrimonio immobiliare dell'Inps. Le spese includono tutte le spese di mantenimento e utenze sostenute dall'Istituto

Il rendimento netto (ante imposte) degli immobili in gestione diretta dell'Istituto è dello 0,98%, mentre il rendimento netto degli immobili affidati in gestione esterna risulta inferiore (0,14%) in quanto la gestione esterna comporta costi più elevati.

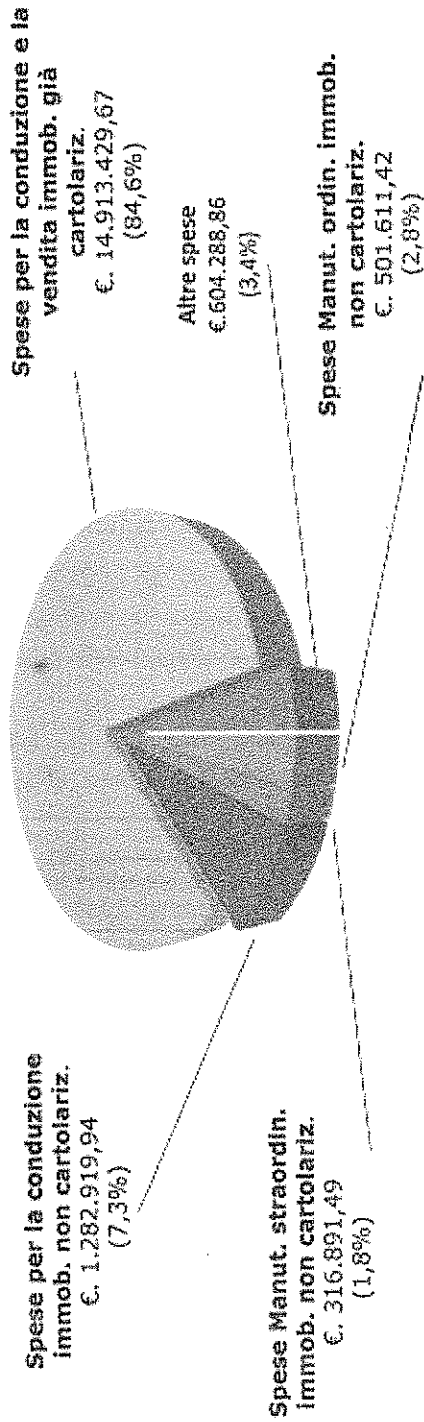
GESTIONE DIRETTA (INPDAP ed ENPALS)	
Reddito Lordo	33.088.051
Totale Spese	21.599.088
Reddito Netto	11.488.964
Consistenza media lorda del patrimonio	1.172.040.083
Rendimento Lordo	2,82%
Rendimento al netto dei costi di gestione	0,98%

GESTIONE INDIRETTA (INPS, SCAU, SHORTASS, IPOST, INPDAT)	
Reddito Lordo	35.407.780
Totale Spese	33.444.121
Reddito Netto	1.963.659
Consistenza media lorda del patrimonio	1.354.613.258
Rendimento Lordo	2,61%
Rendimento al netto dei costi di gestione	0,14%

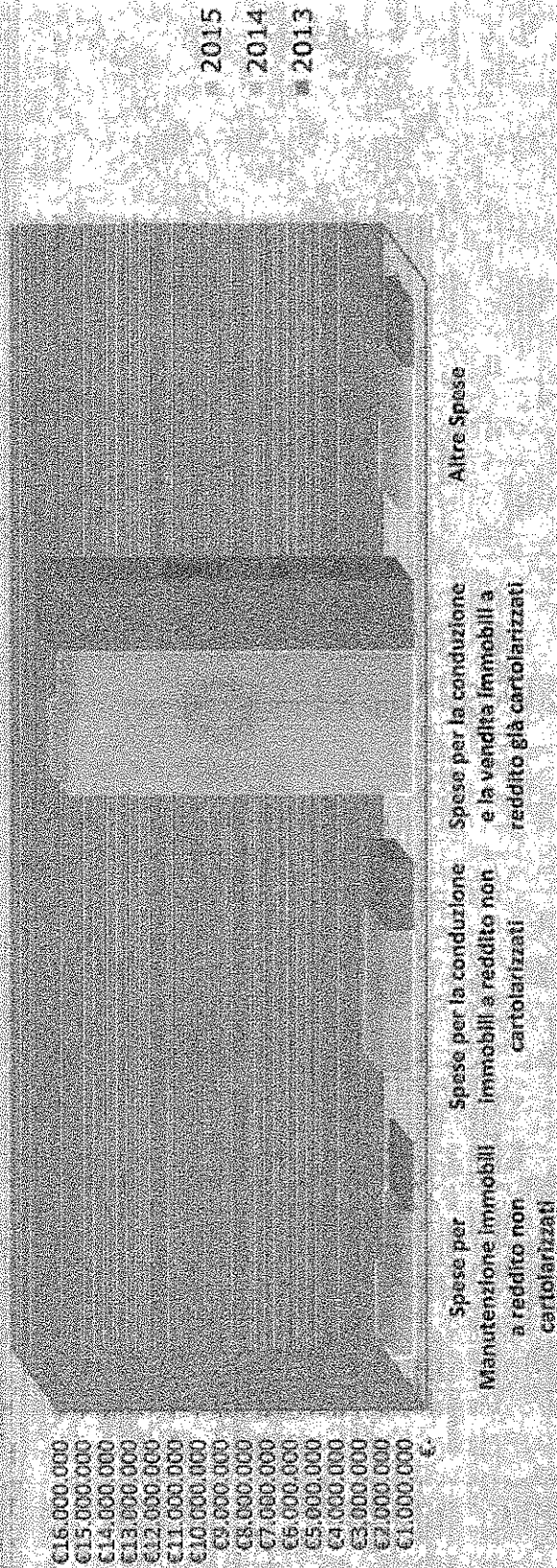
Entrate - Anno 2015



Spese - Anno 2015

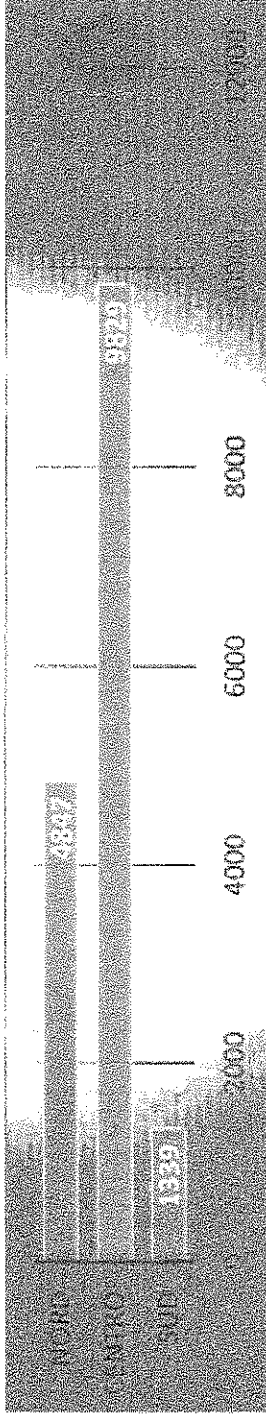


CONFRONTO USCITE ESERCIZI 2015/2014/2013



Distribuzione nazionale unità immobiliari* del patrimonio immobiliare da reddito

Concentrazione unità immobiliari per macro aggregazione territoriale



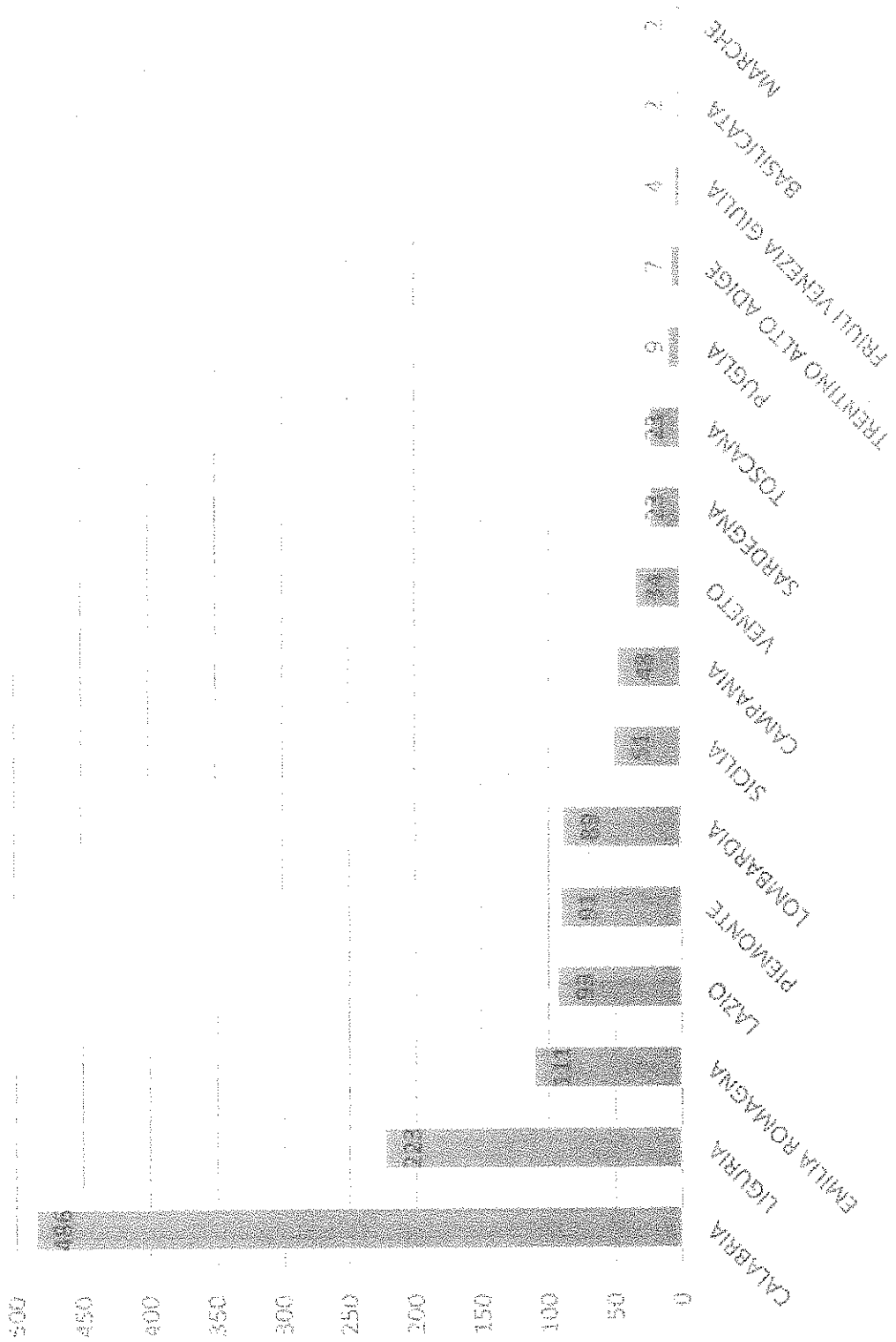
Consistenza unità immobiliari per aggregazione regionale

Regione	SI	NO	Beni locati
ABRUZZO	5	35	
BASILICATA	4	10	
CALABRIA	73	47	
CAMPANIA	392	144	
EMILIA ROMAGNA	228	232	
FRIULI	60	201	
LAZIO	6425	2544	
LIGURIA	143	202	
LOMBARDIA	866	1701	
MARCHE	37	42	
MOLISE	1	9	
PIEMONTE	113	160	
PUGLIA	53	88	
SARDEGNA	56	101	
SICILIA	148	171	
TOSCANA	394	302	
TRENTINO	45	28	
UMBRIA	24	61	
VENETO	213	655	

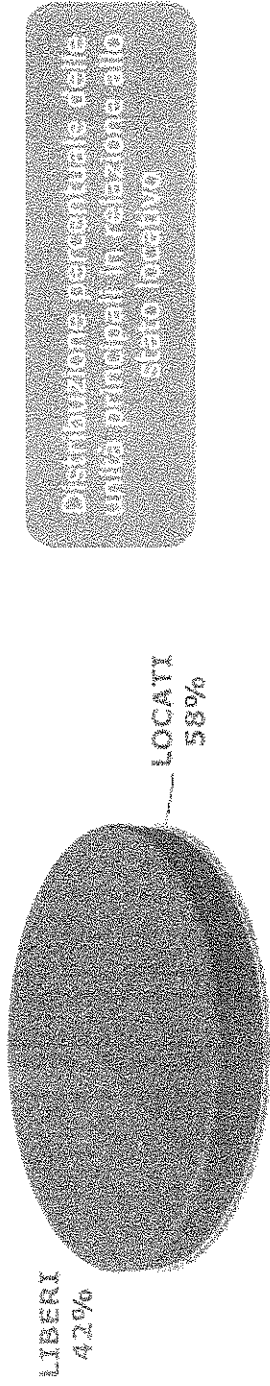


* ad esclusione delle unità secondarie e terreni

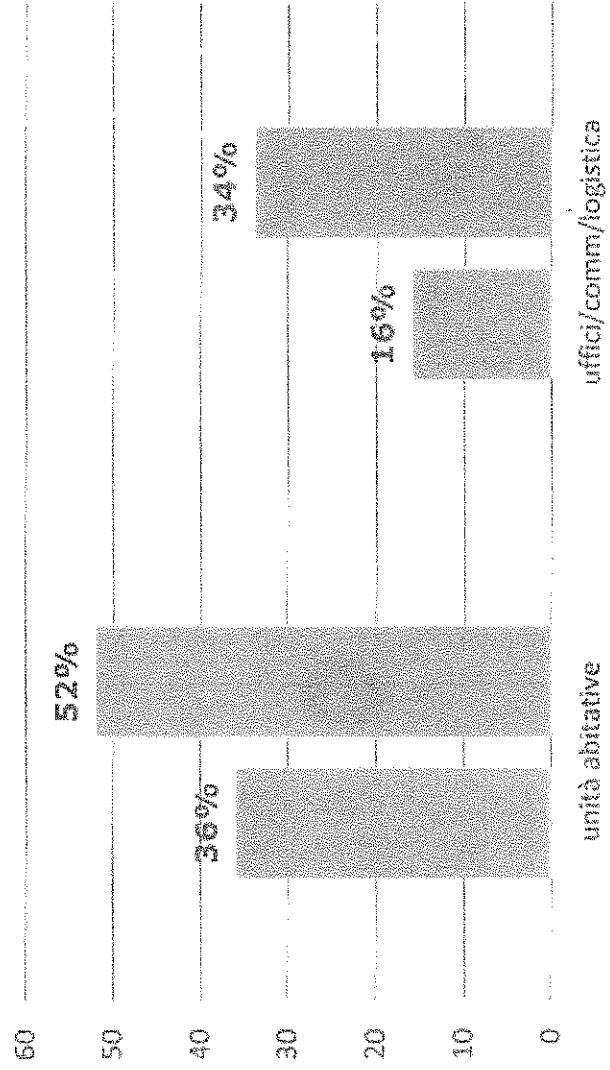
Distribuzione su base nazionale delle particelle di terreni di proprietà IMPS



Distribuzione nazionale unità immobiliari* del patrimonio immobiliare da reddito



Distribuzione percentuale delle unità principali in relazione allo stato locativo

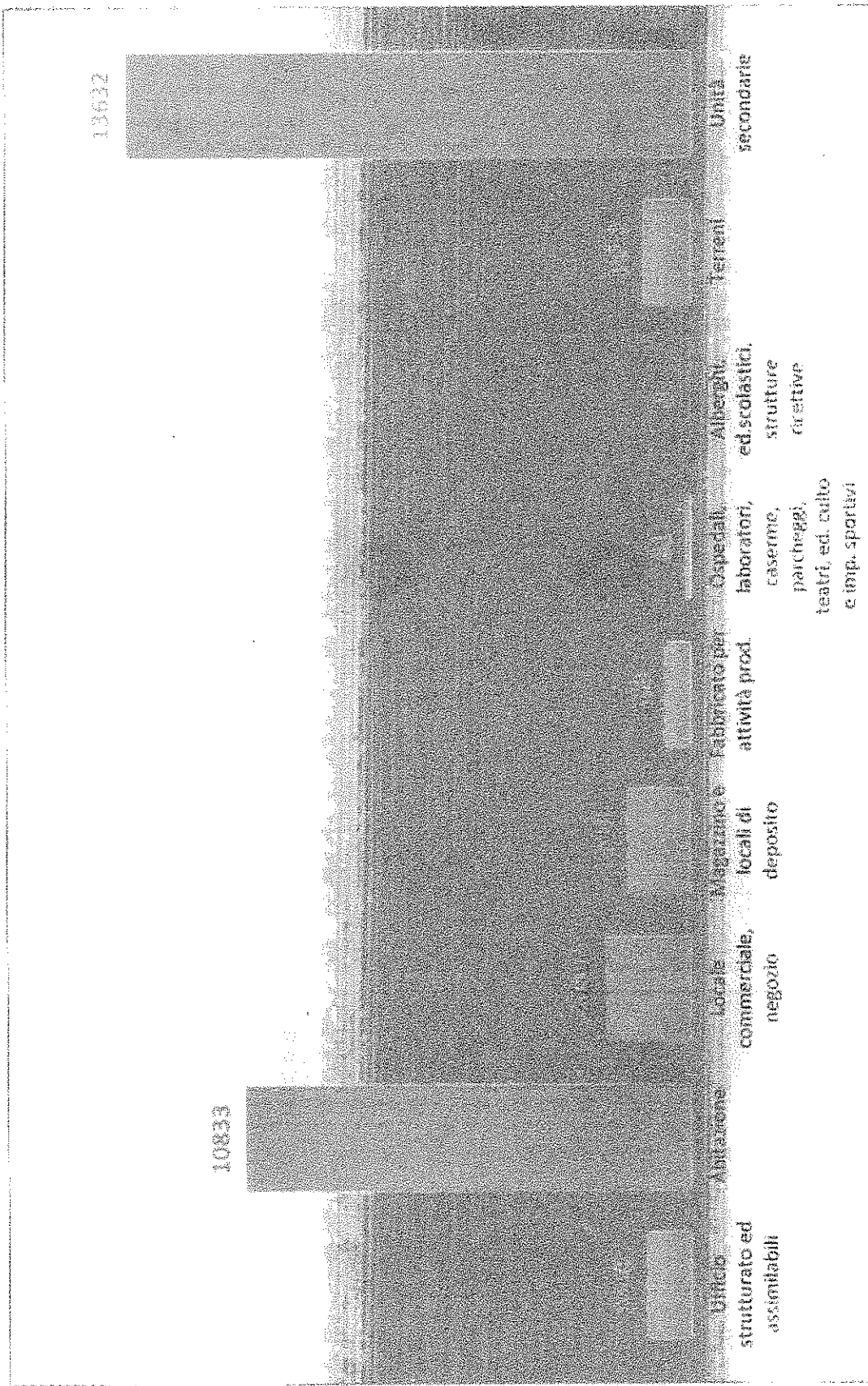


Distribuzione percentuale delle unità in base a valore e quantità

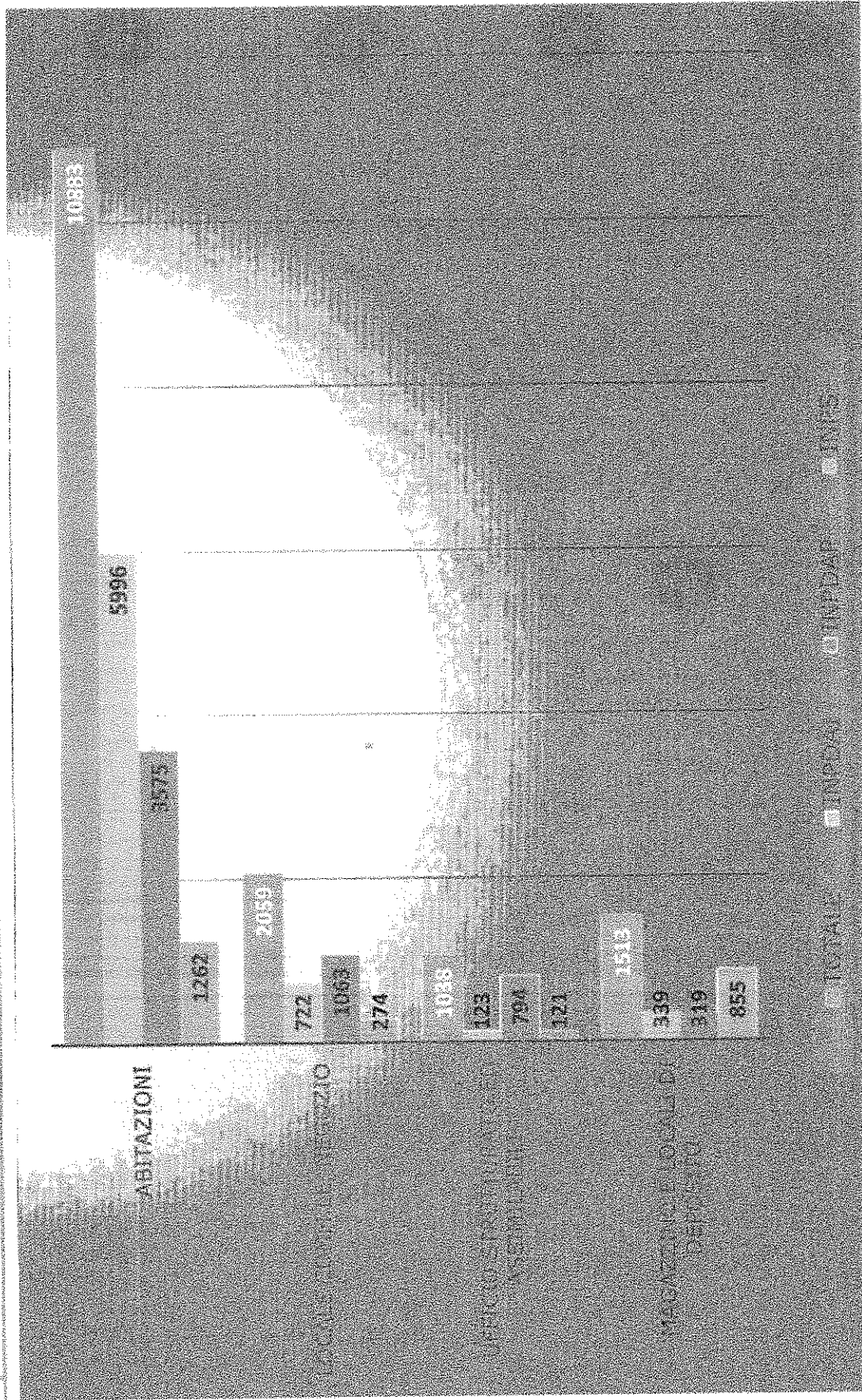
* Distribuzione delle unità % quantità ■ Distribuzione delle unità % valore



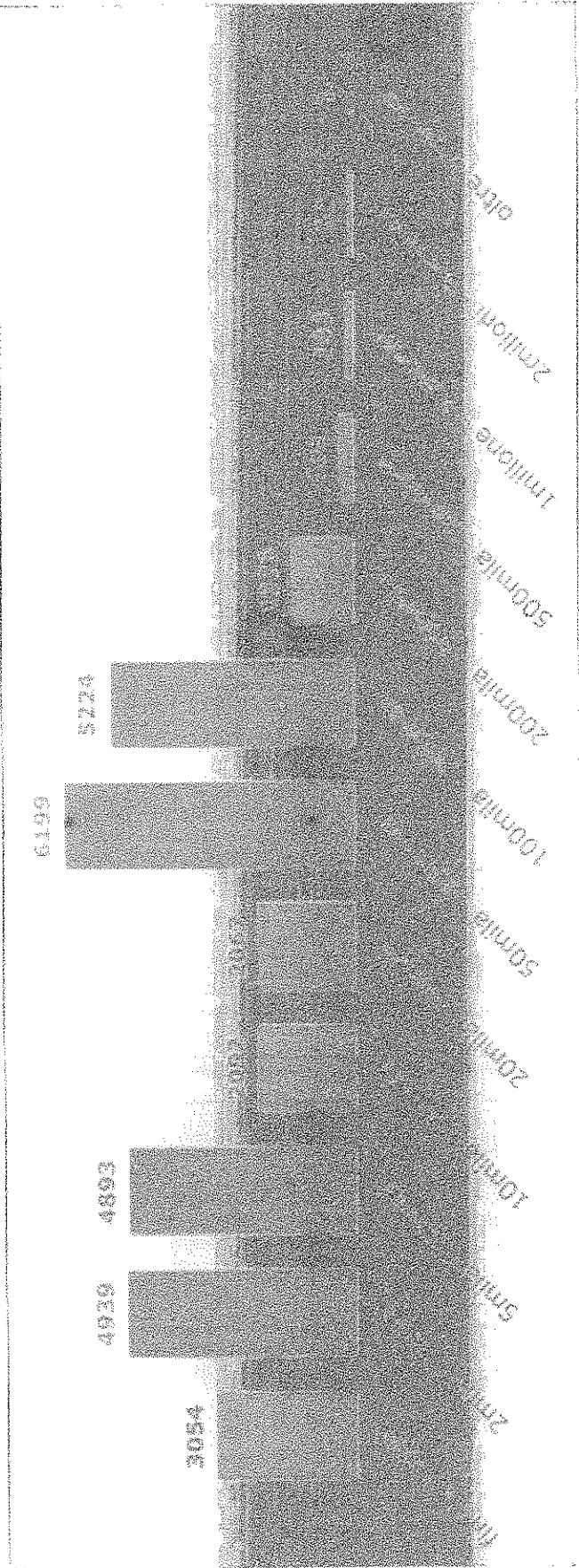
Ripartizione nazionale per destinazione d'uso del patrimonio immobiliare da reddito



Ripartizione delle destinazioni d'uso principali divise per ente di provenienza

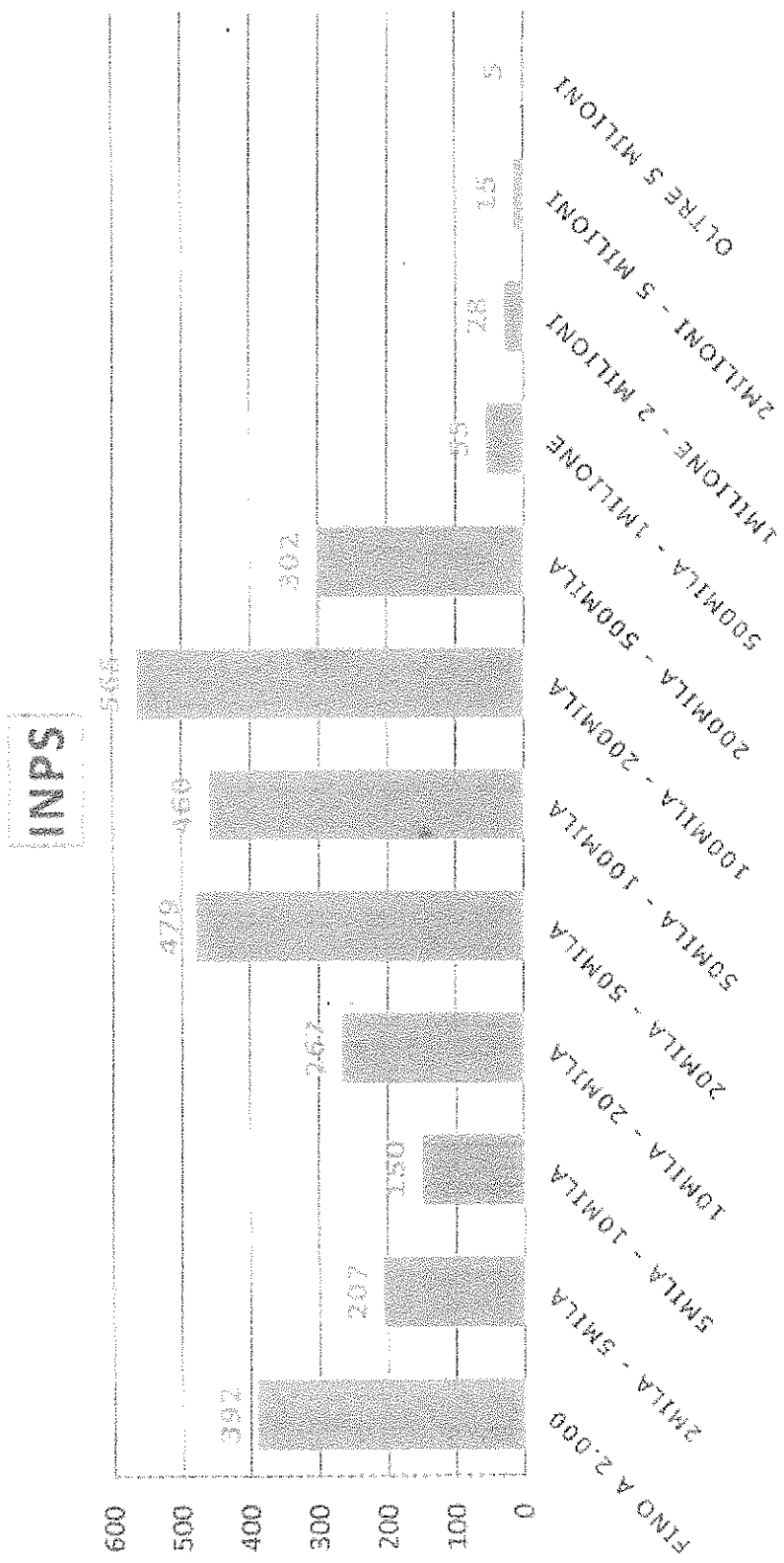
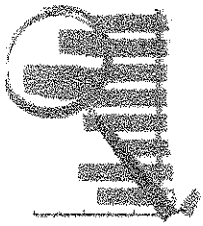


Distribuzione per valore catastale del patrimonio immobiliare da reddito

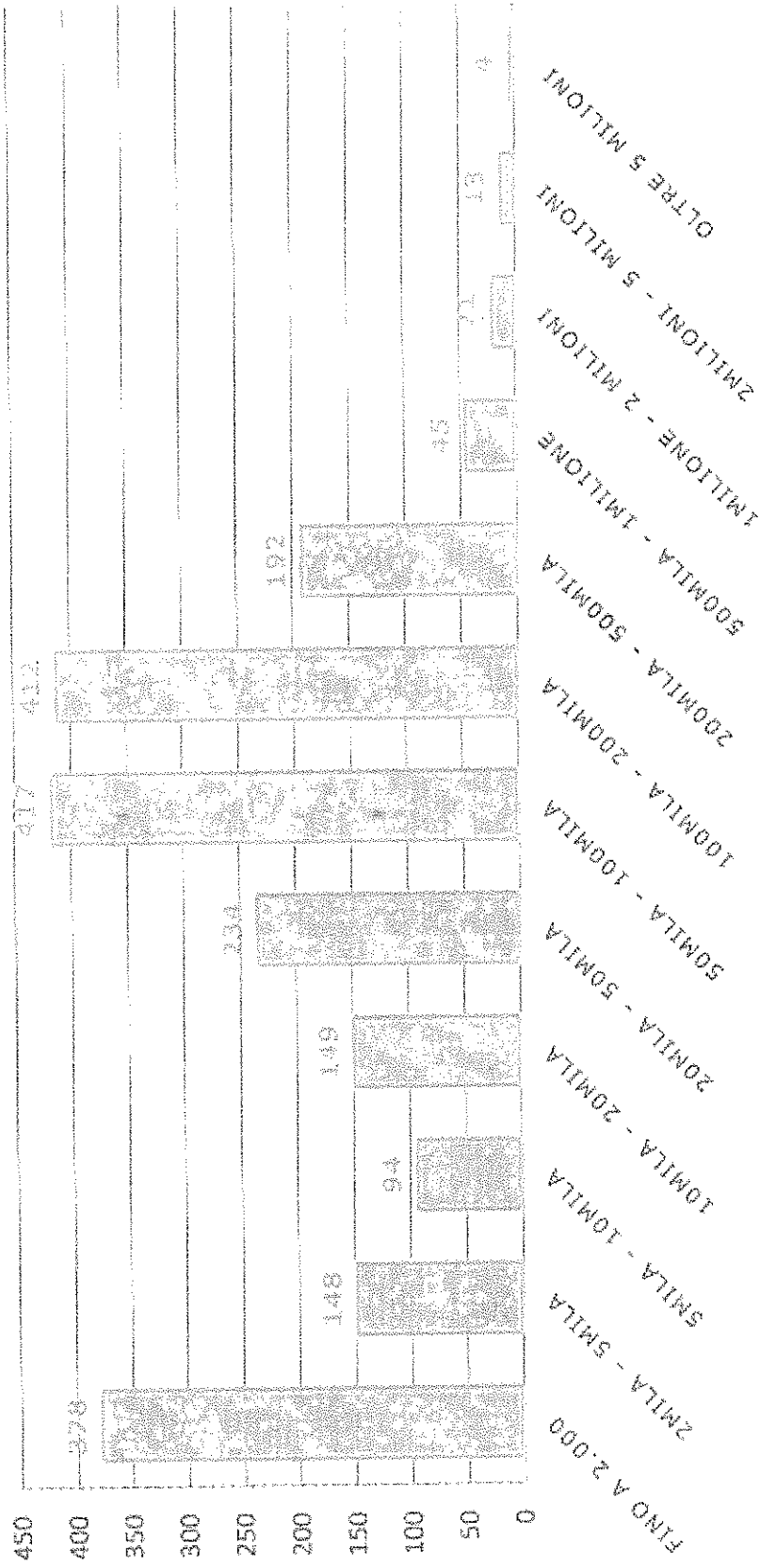


Categoria	Consistenza	Valore catastale
200mila - 500mila	1326	381.096.070,08
500mila - 1 milione	303	208.144.343,91
1 milione - 2 milioni	143	203.065.866,56
2 milioni - 5 milioni	82	246.456.898,13
oltre 5 milioni	34	382.647.861,16
Totale	38556	2.759.793.698,17

Distribuzione per valore catastale - Gestione INPS



Distribuzione per valore catastale delle unità
non cartolarizzate INPS



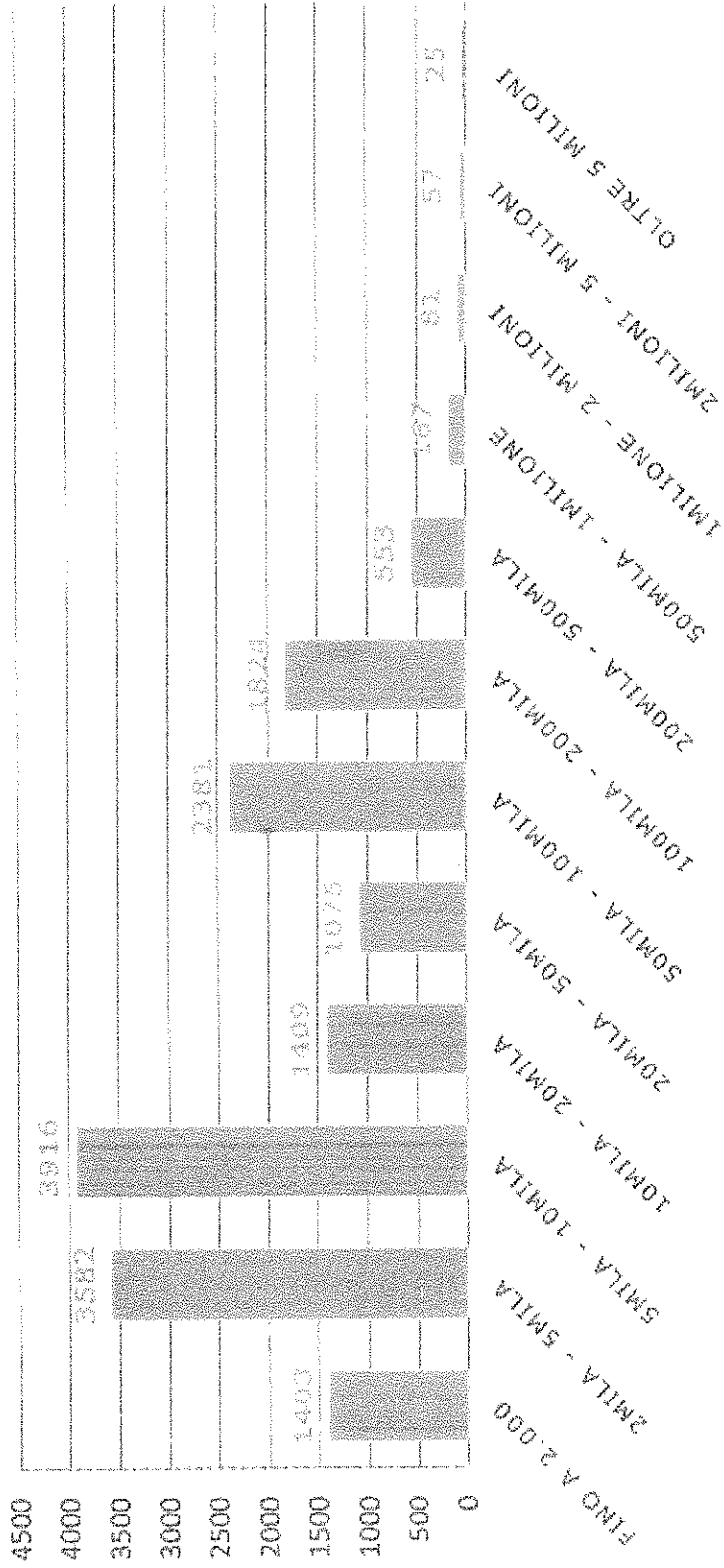
✓ In totale le unità non cartolarizzate sono 2.107, di cui 863 residenziali;

✓ il valore catastale totale delle unità non cartolarizzate ammonta a €. 268.273.701,7.

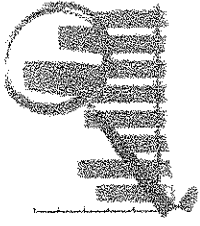
Distribuzione per valore catastale - Gestione INPDAP



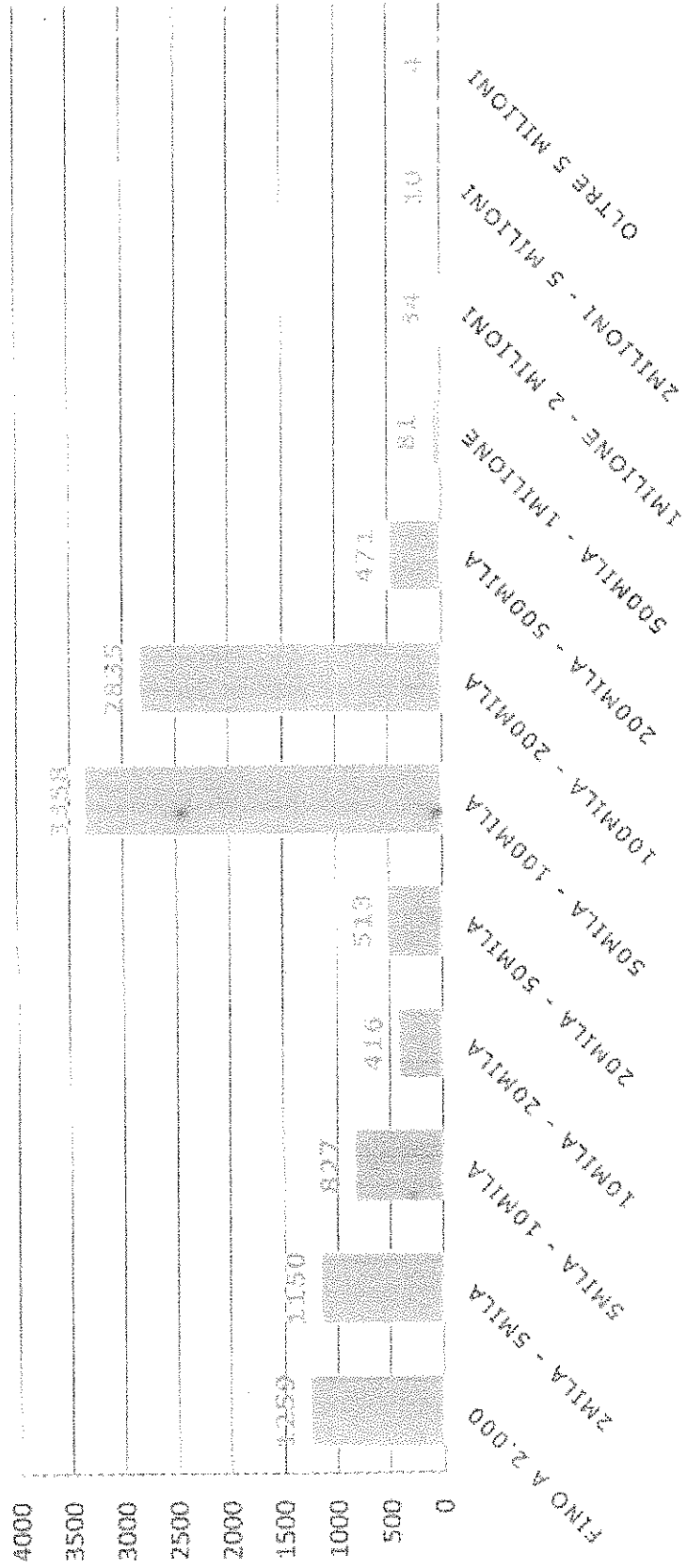
INPDAP



Distribuzione per valore catastale - Gestione INPDAI

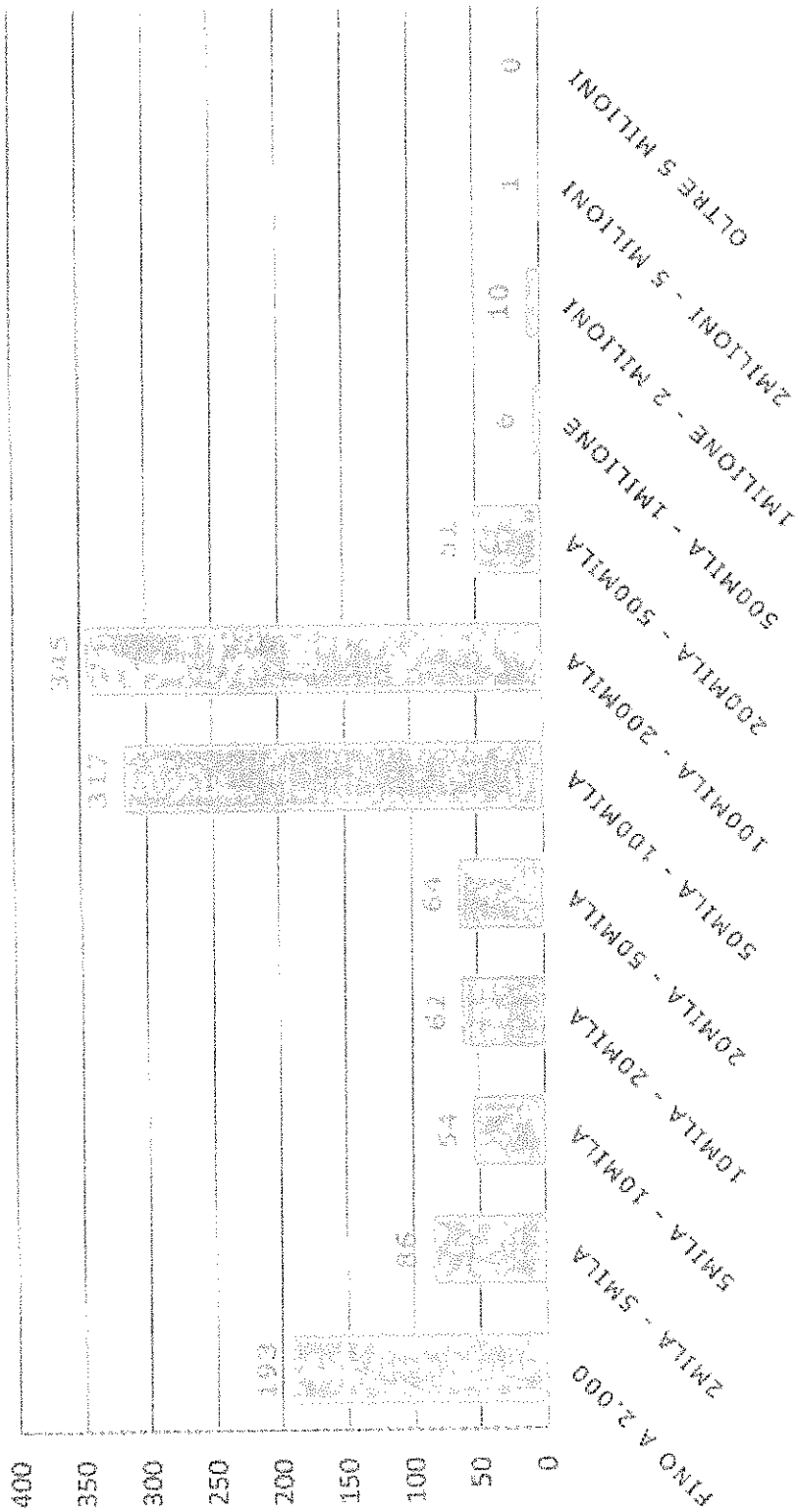
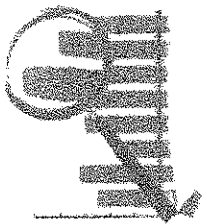


INPDAI



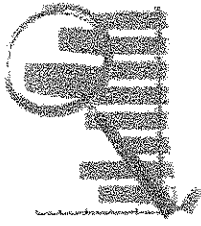
Distribuzione per valore catastale delle unità non cartolarizzate

INPDAI



- ✓ Il totale le unità non cartolarizzate sono 1199 di cui 627 residenziali;
- ✓ Il valore catastale totale delle unità non cartolarizzate ammonta a € 109.254.180,76.

Confronto dati di bilancio e valore catastale



	Valore di bilancio dell'unità immobiliare/terreno	Valore catastale
INPS	211.171.065,08	384.840.033,63
INPDAP	1.172.040.082,90	1.354.031.956,42
INPDAT	1.143.464.057,26	1.020.921.708,11
Totale complessivo	2.526.675.205,24	2.759.793.698,17



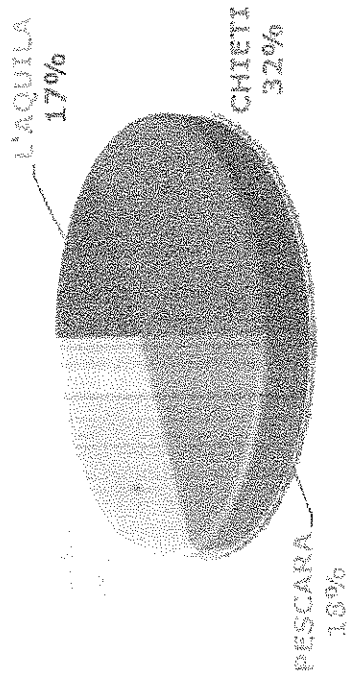
2010

20

PER INFORMAZIONI SULLE ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO, VISITATE IL SITO WWW.CANTIEREITALIANO.IT

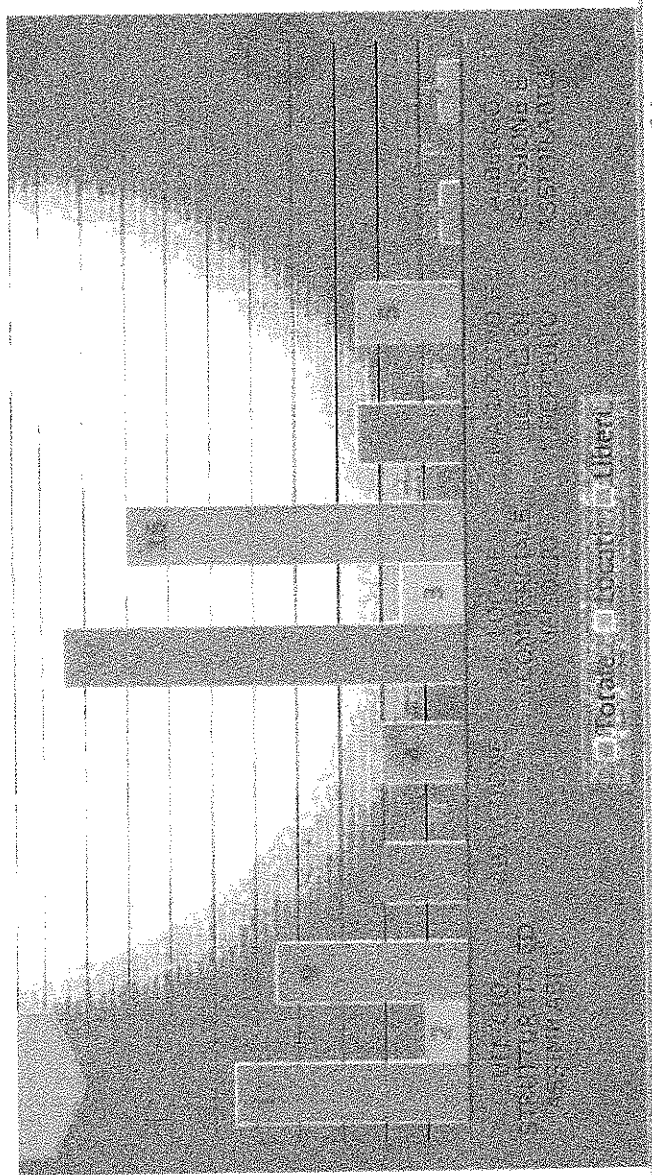
Distribuzione delle unità immobiliari principali a livello regionale

Abruzzo



Distribuzione percentuale delle
unità principali su base
provinciale

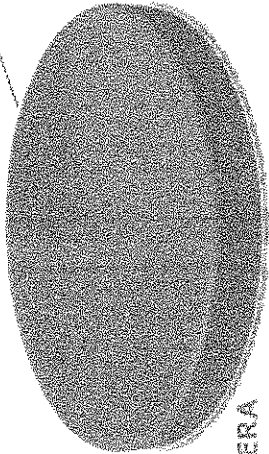
Ripartizione delle unità
principali per destinazione
d'uso e stato locativo



Basilicata



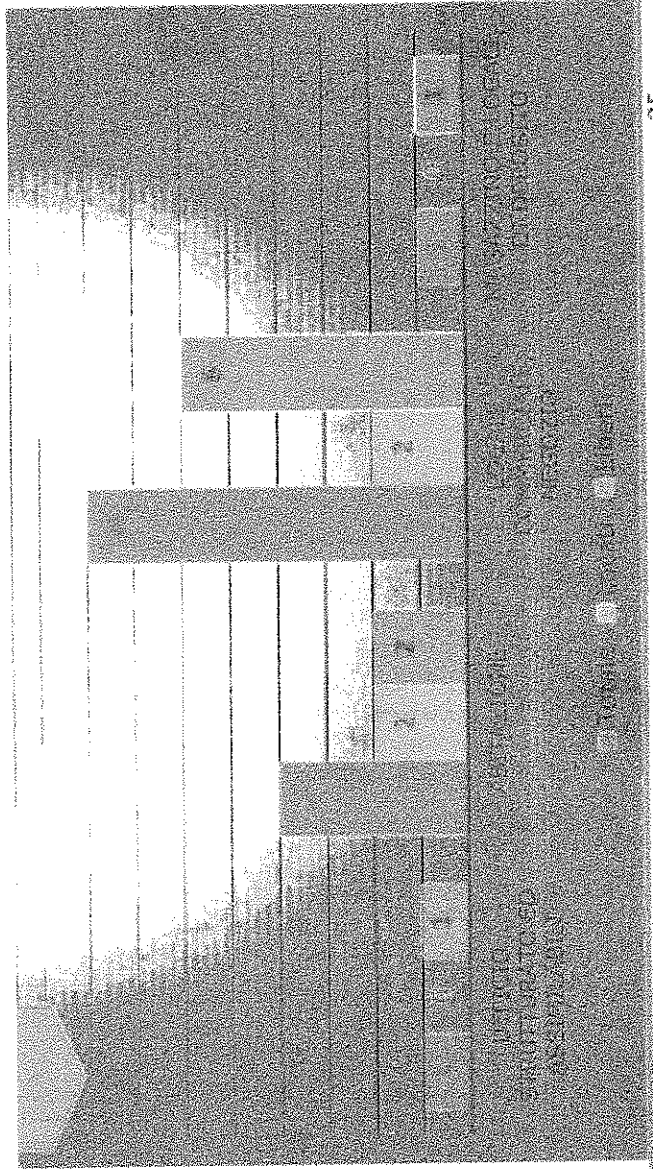
POTENZA
21%



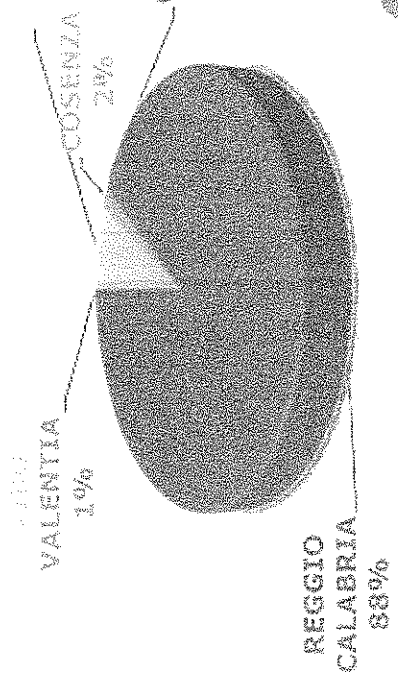
MATERA
79%

Distribuzione percentuale delle
unità principali su base
provinciale

Ripartizione delle unità
principali per destinazione
d'uso e stato locativo



Calabria

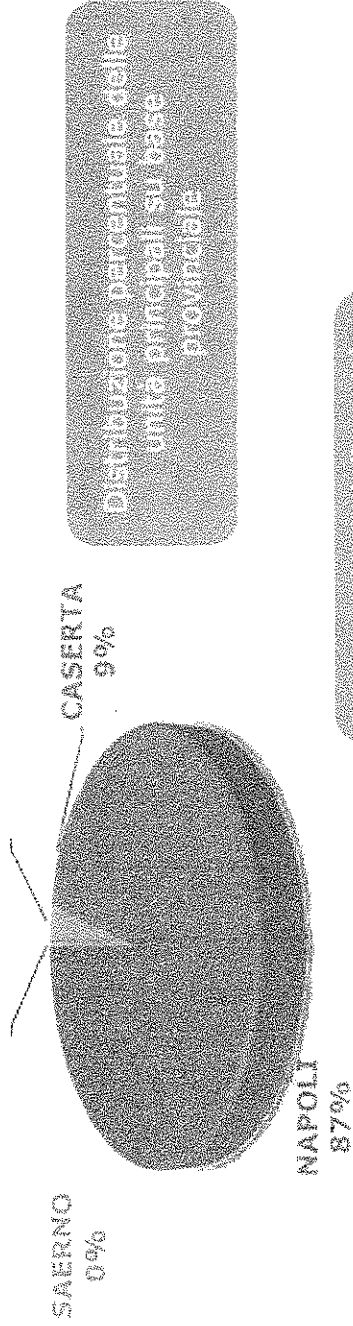


Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

Ripartizione delle unità principali per destinazione (uso e stato locativo)

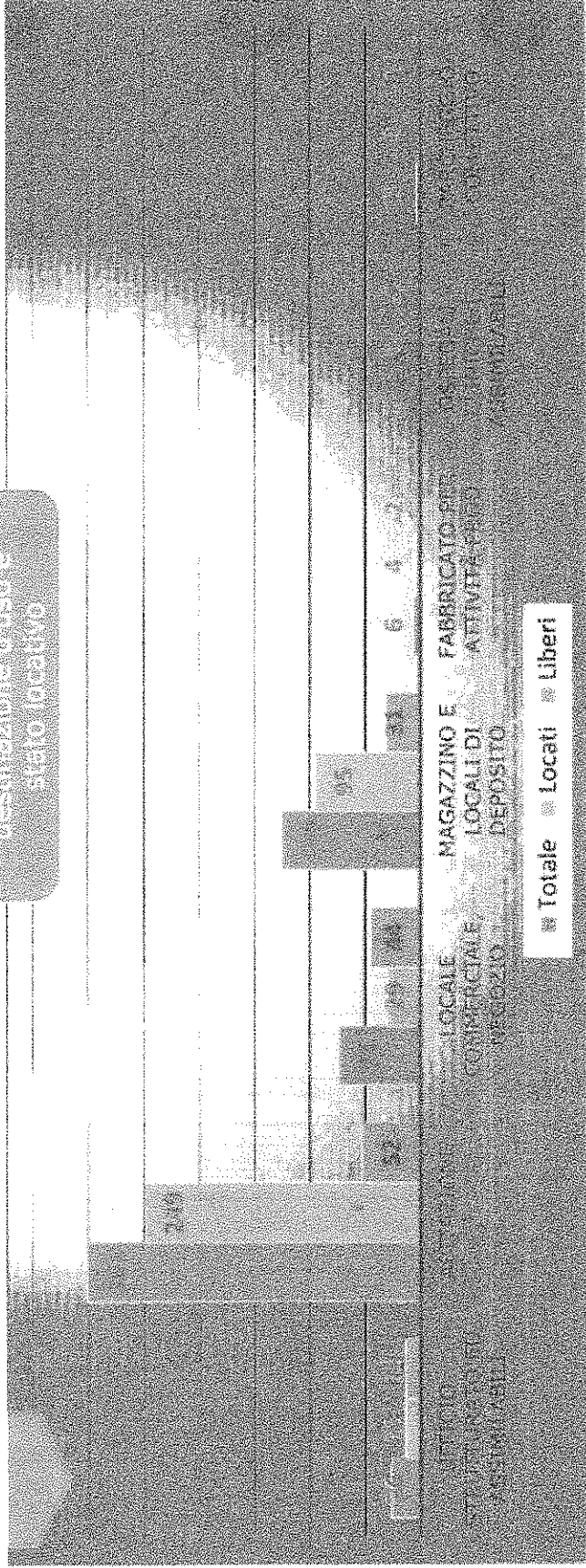
	3	1	2	1	0	0
LOCALE COMMERCIALE						
MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO						
FABBRICATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE						
ALTRI						
Totale						

Campania



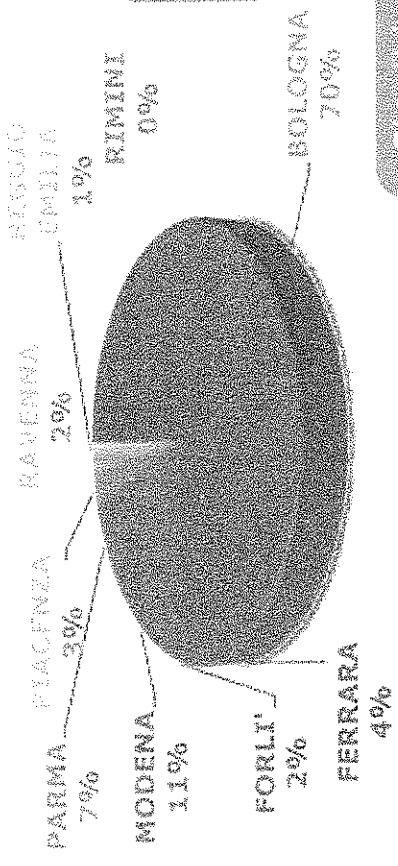
Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo



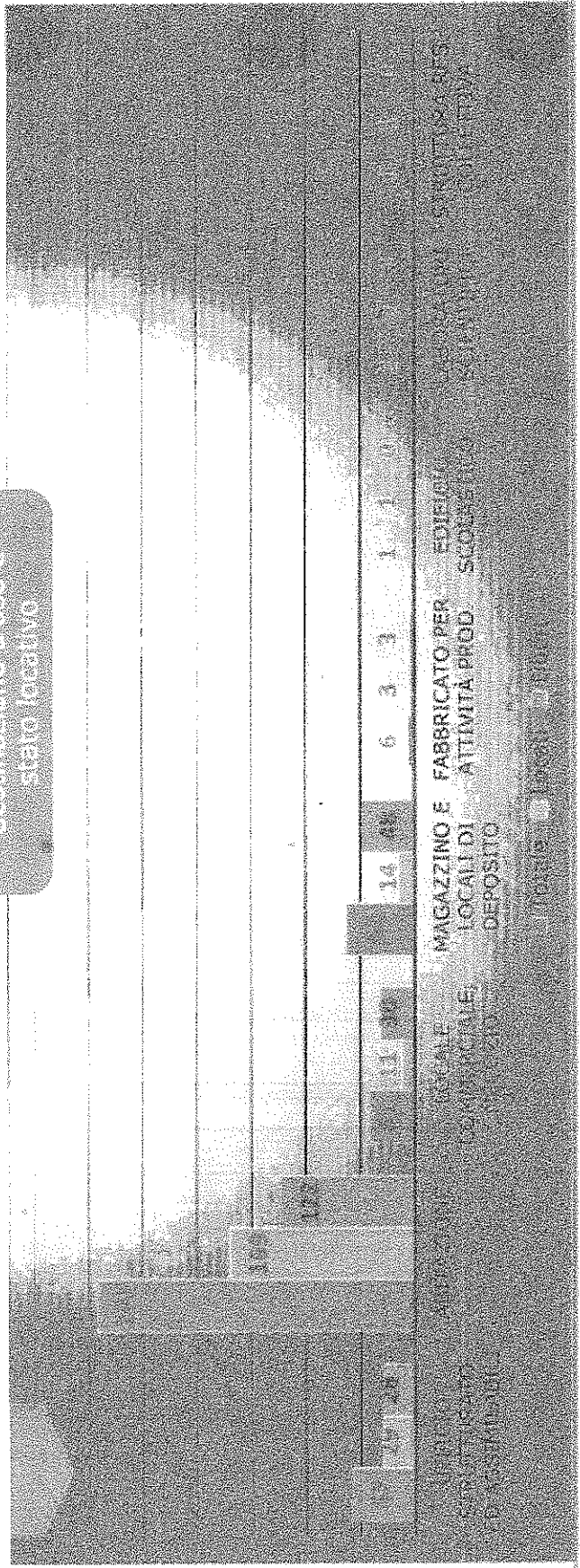
■ Totale ■ Locati ■ Liberi

Emilia Romagna,

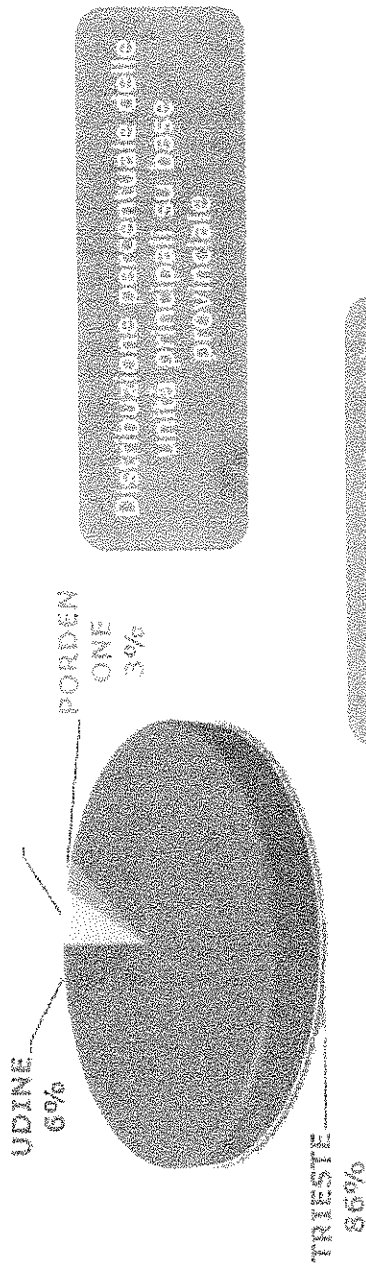


Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

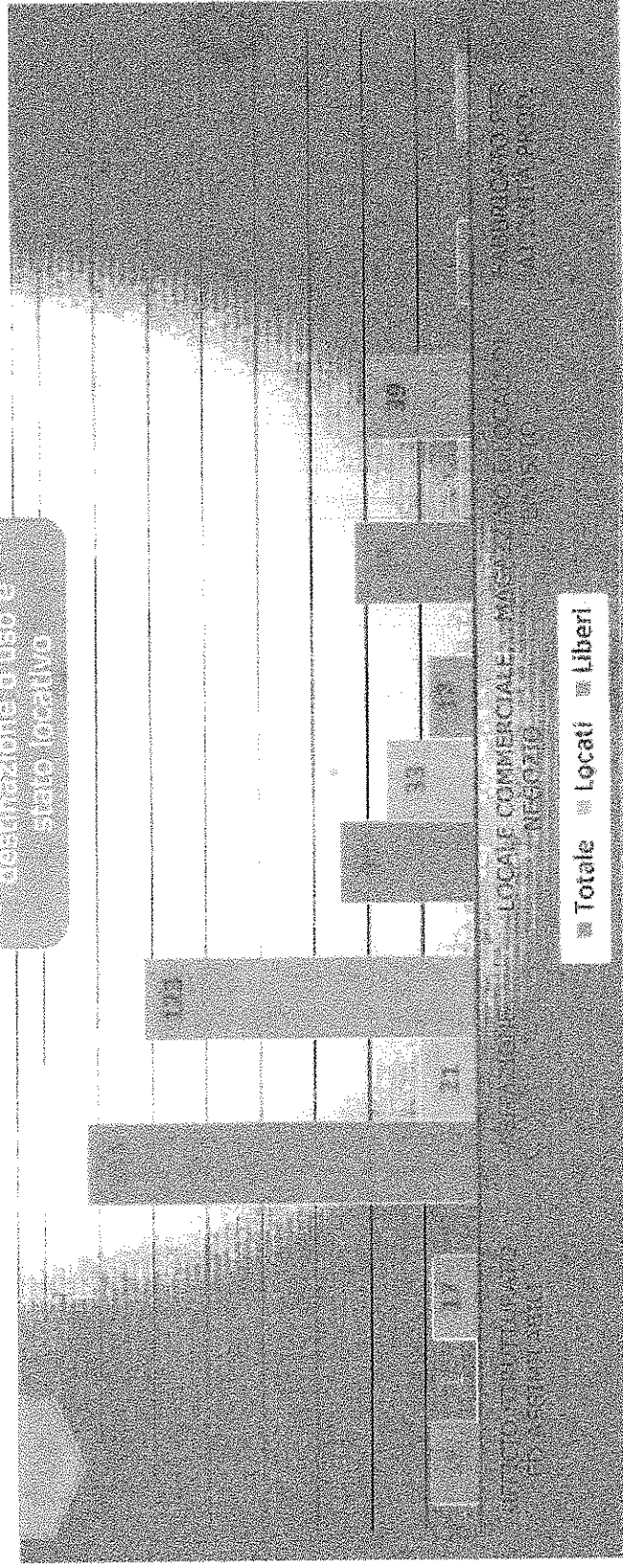
Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo



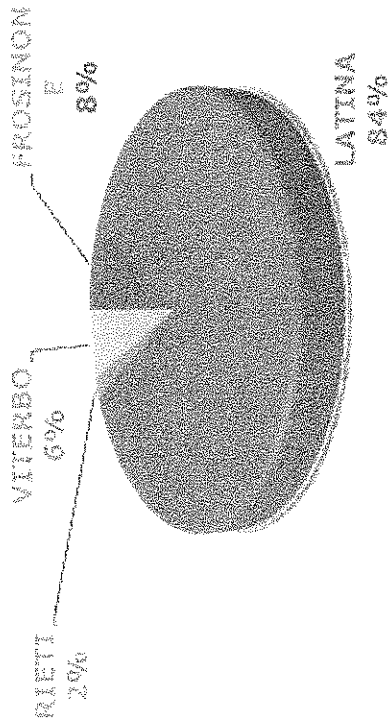
Friuli Venezia Giulia



Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo

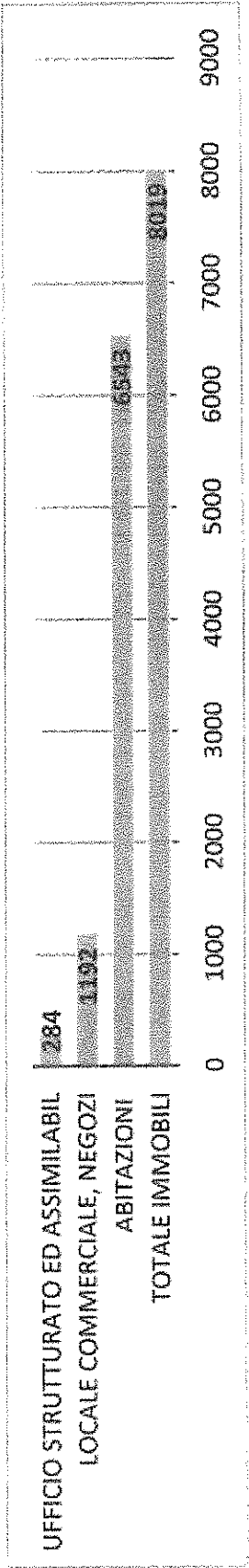


Lazio 1/2



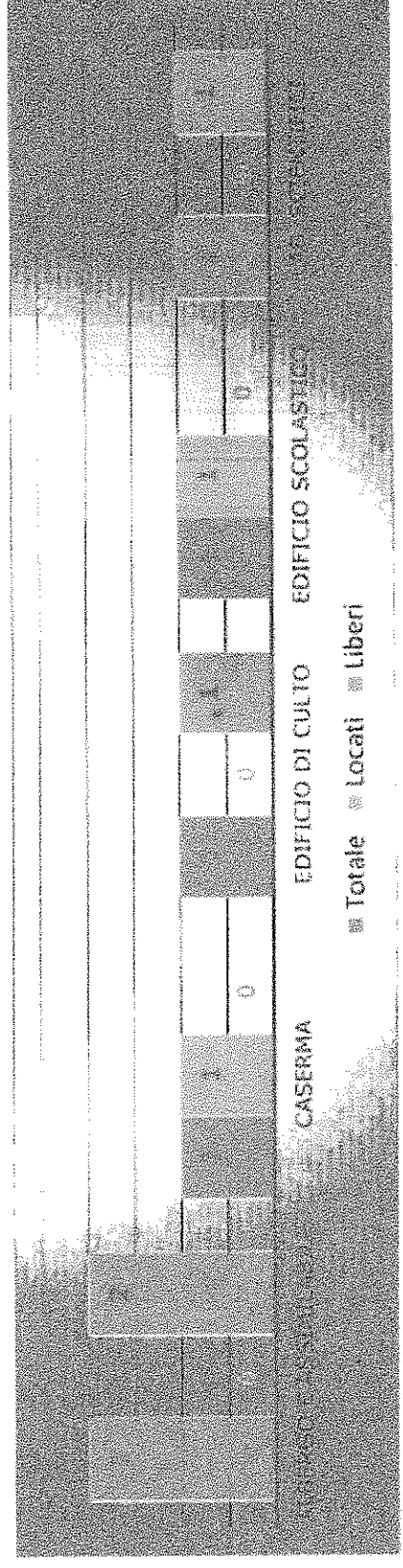
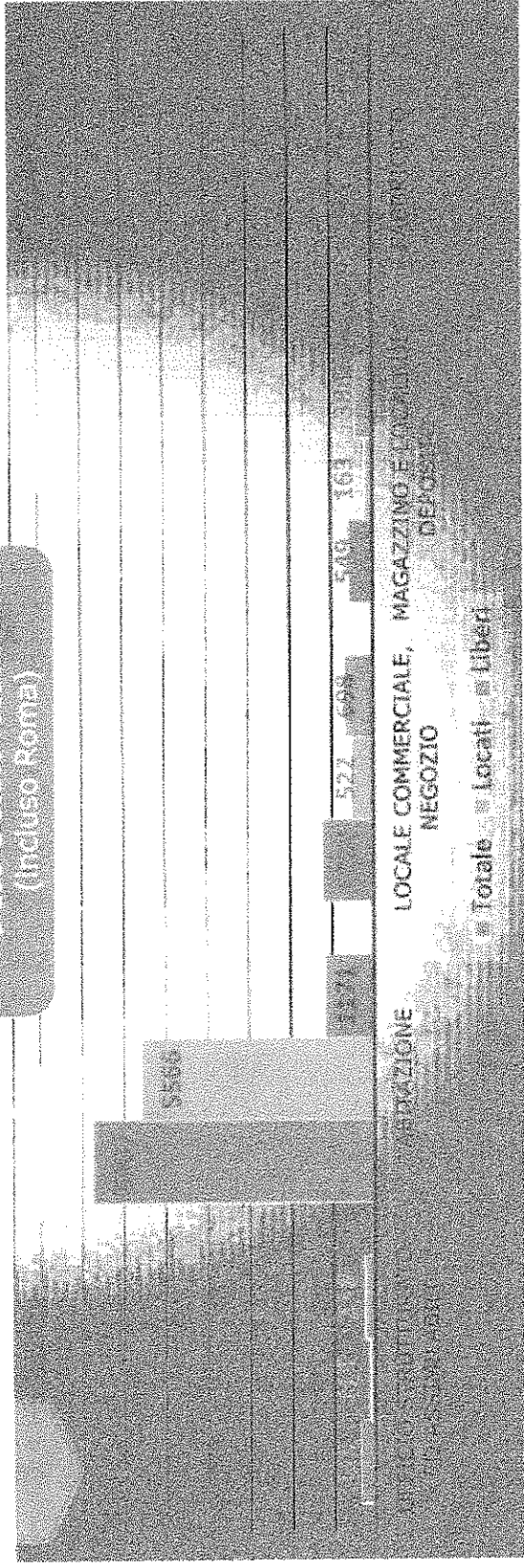
Distribuzione percentuale delle
unità principali su base
provinciale (escluso Roma)

Roma

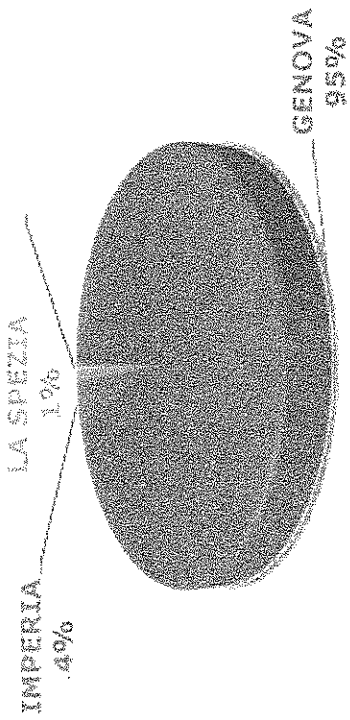




Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo (incluso Roma)

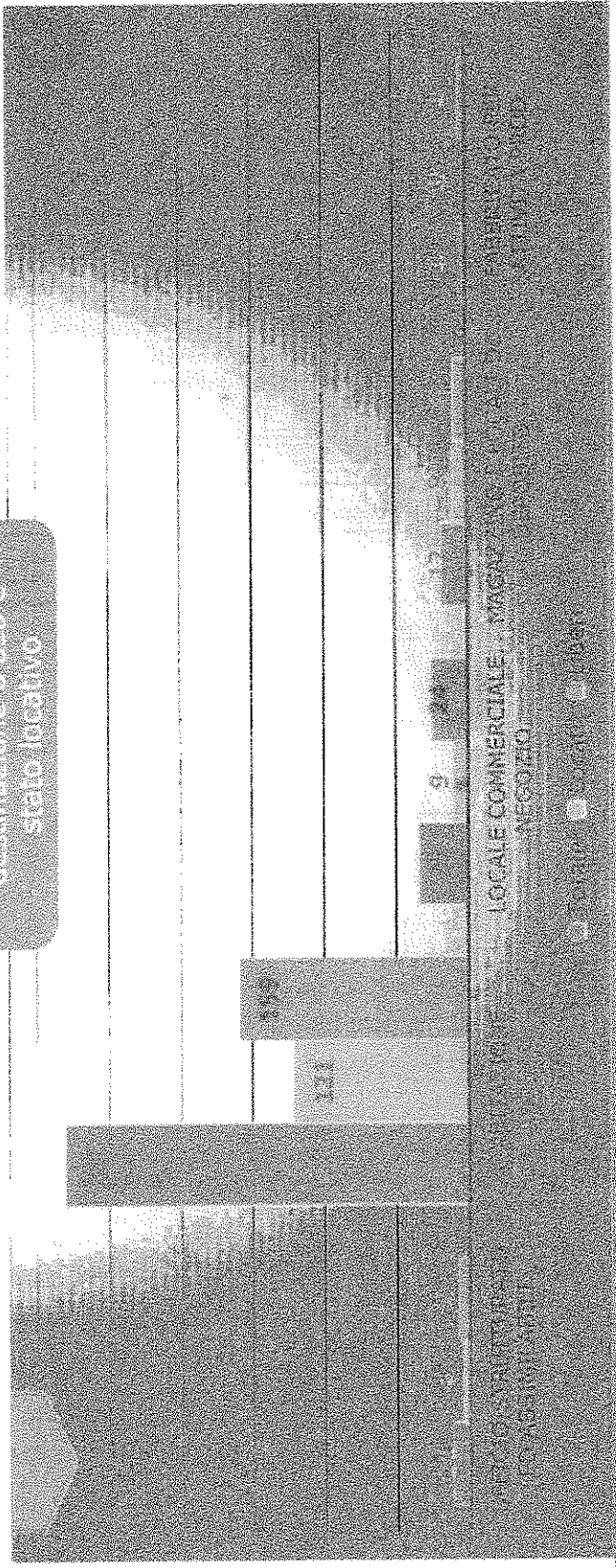


Liguria

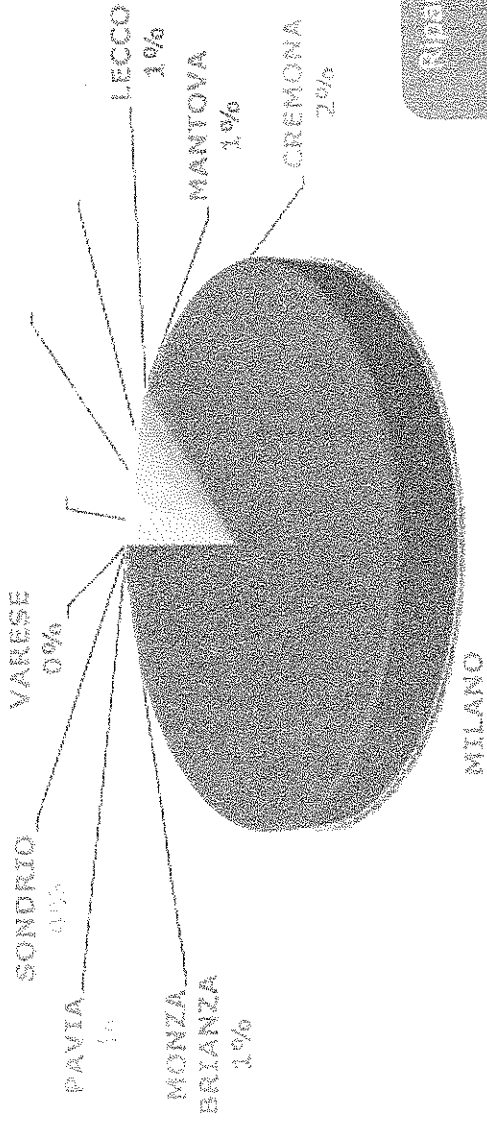


Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo

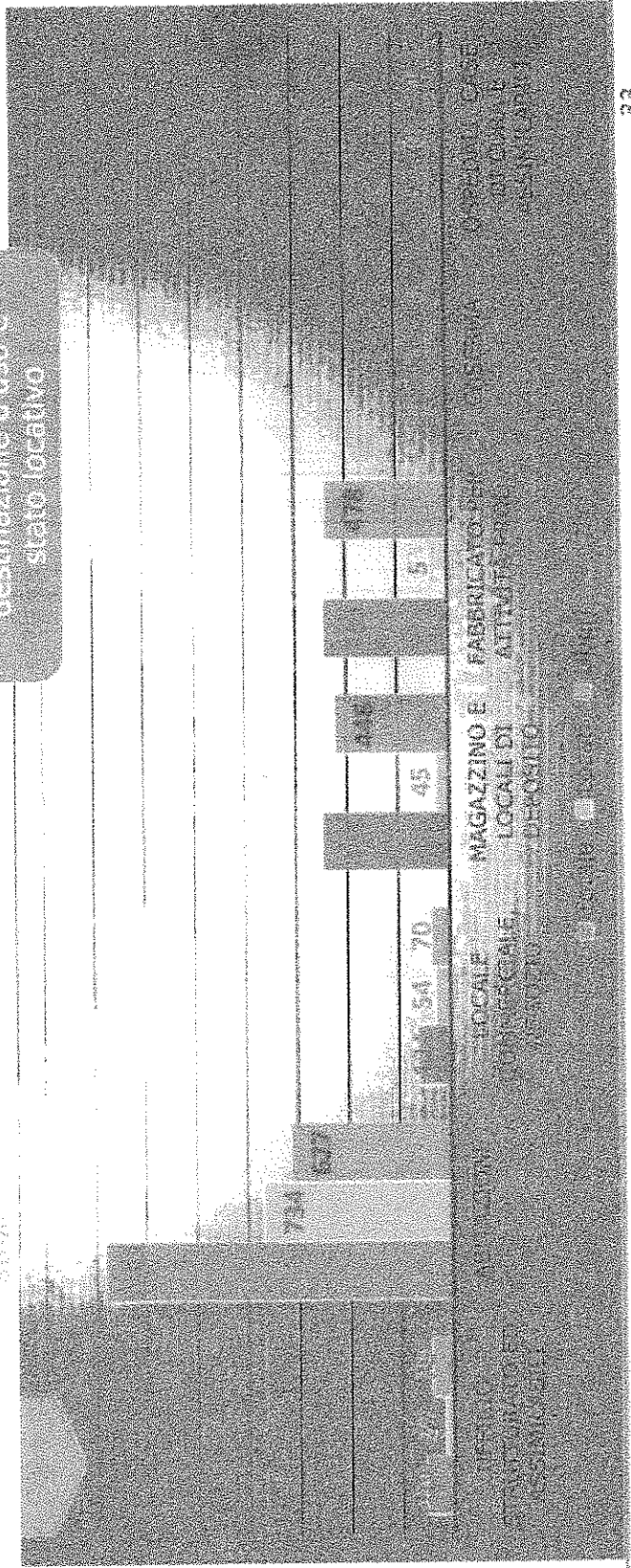


Lombardia

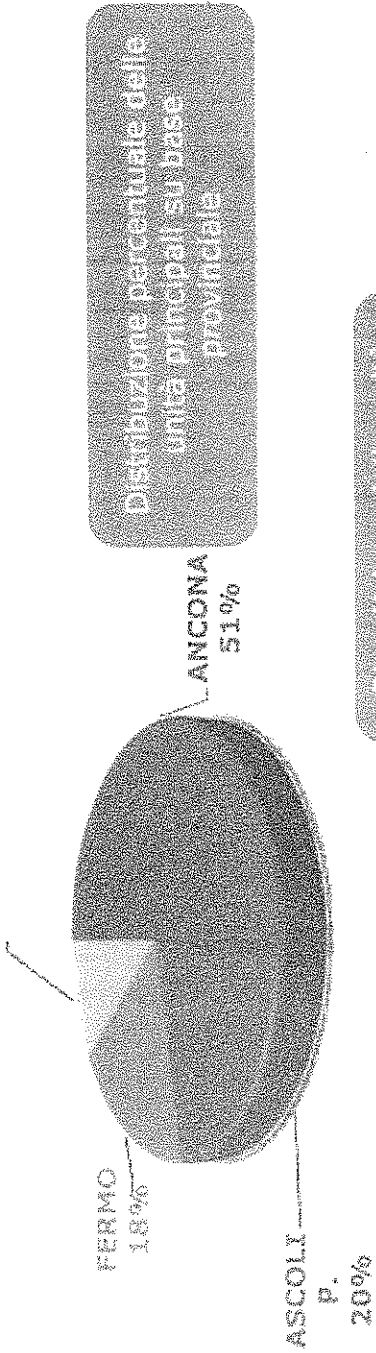


Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

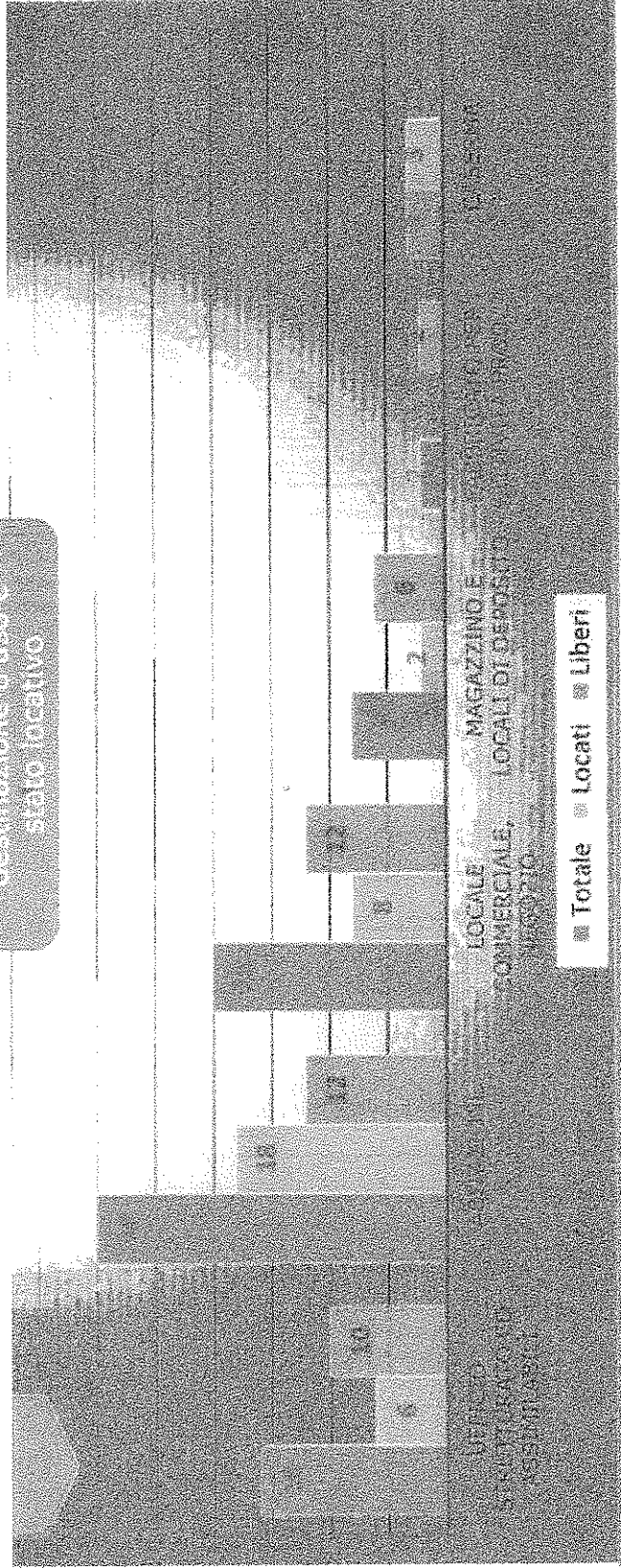
Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo

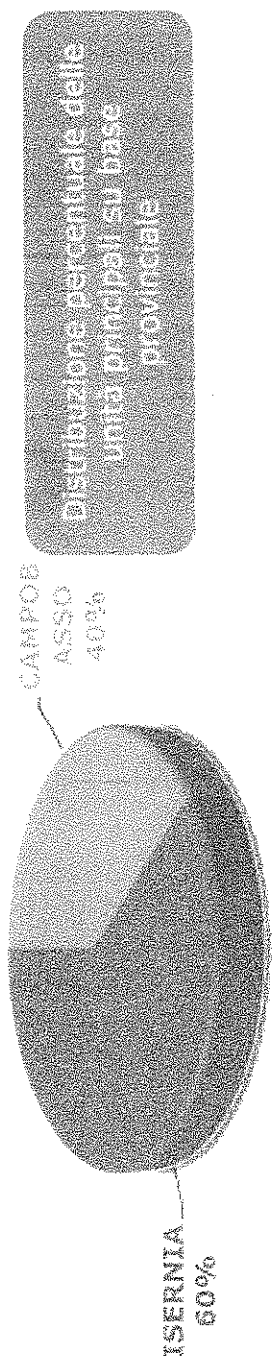


Marche



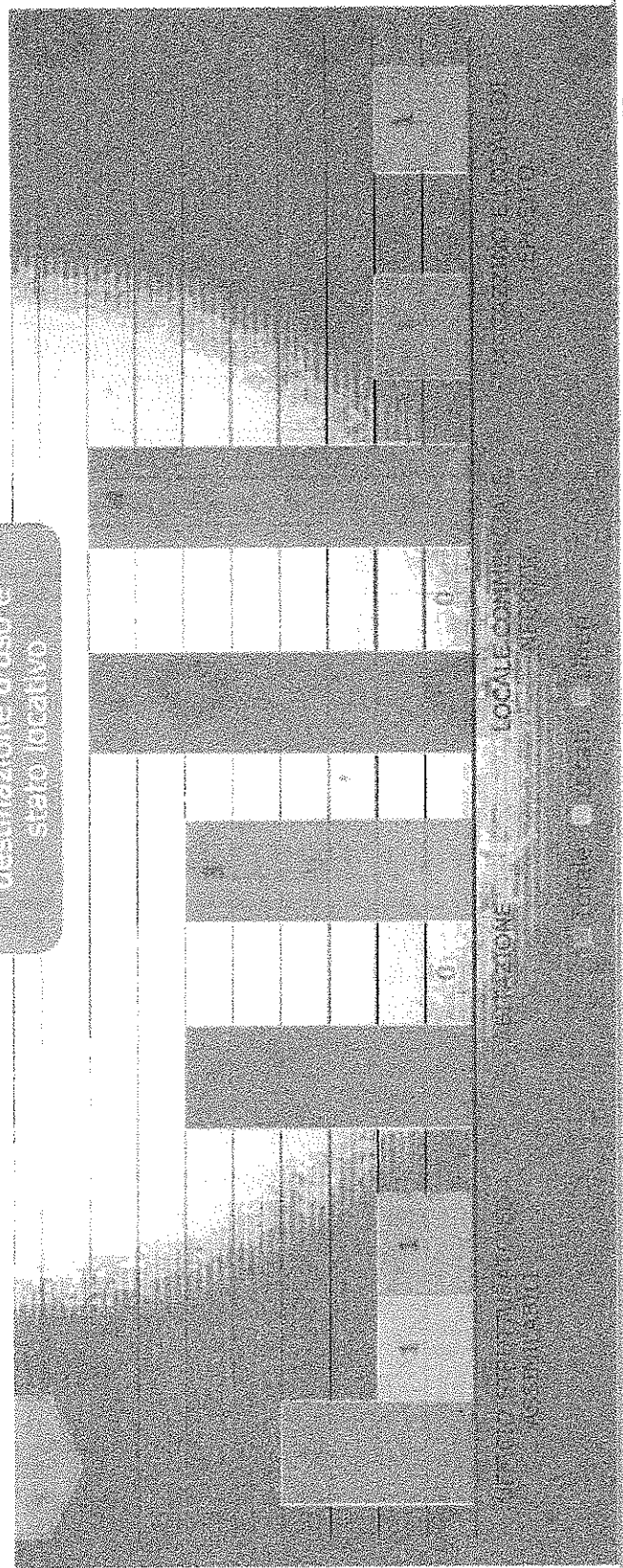
Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo



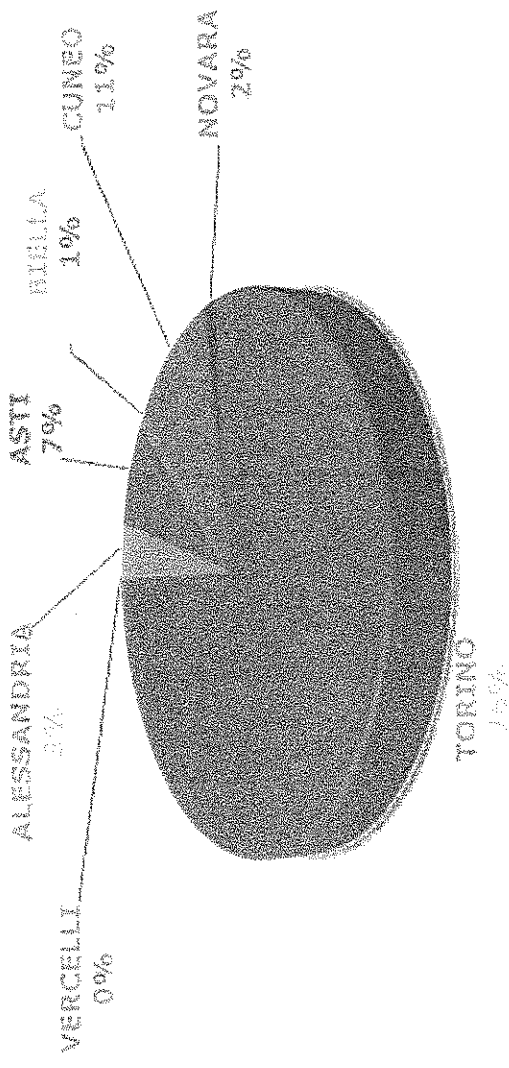


Distribuzione percentuale delle
unità principali su base
provinciale

Ripartizione delle unità
principali per
destinazione d'uso e
stato locativo

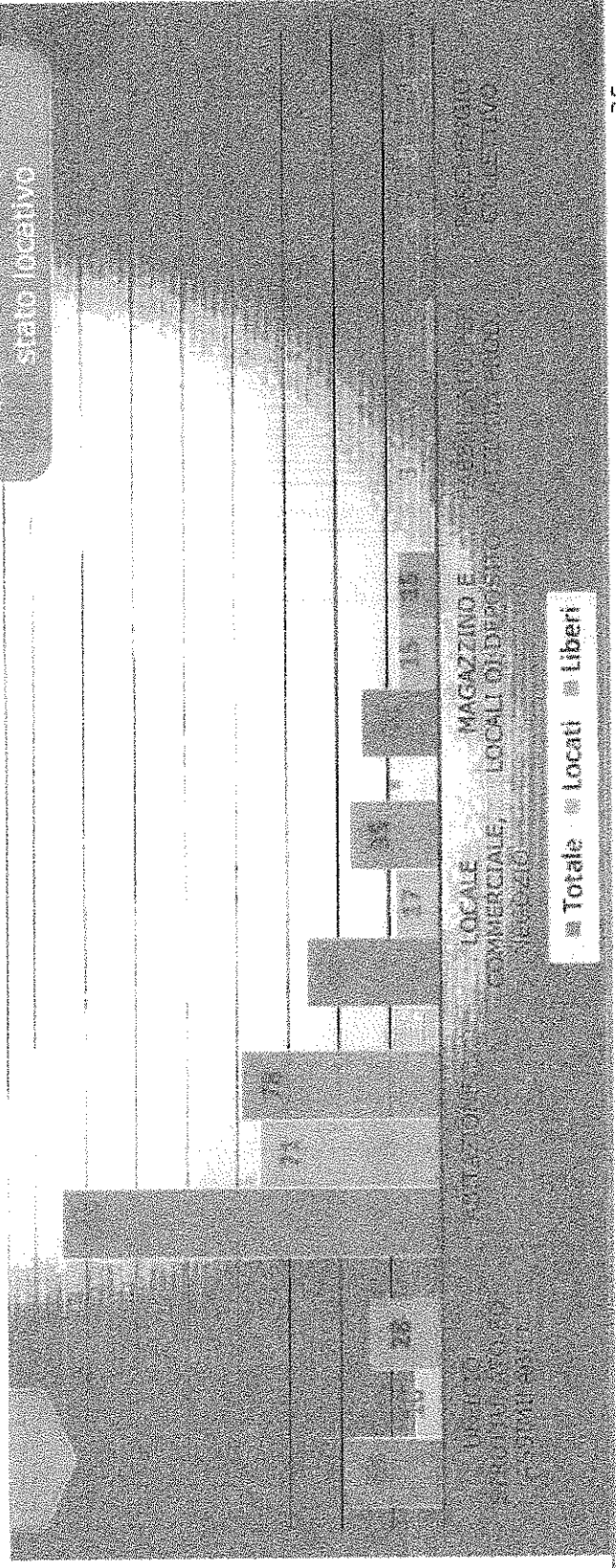


Piemonte

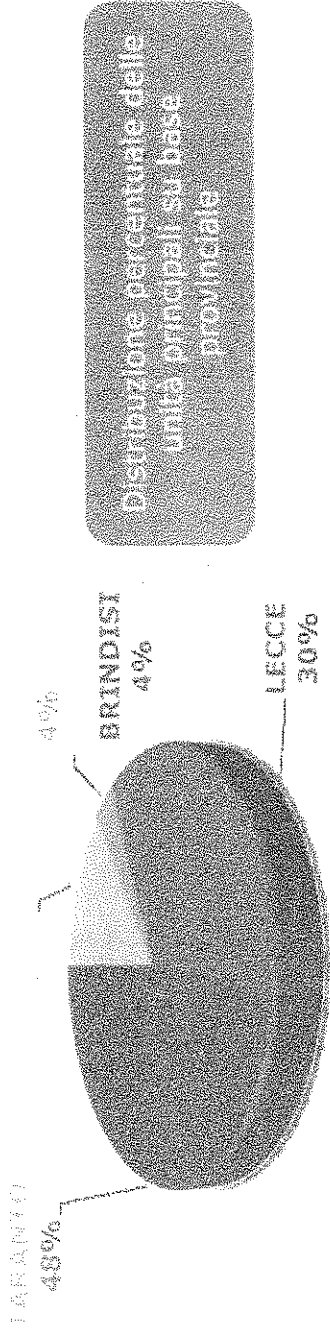


Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo

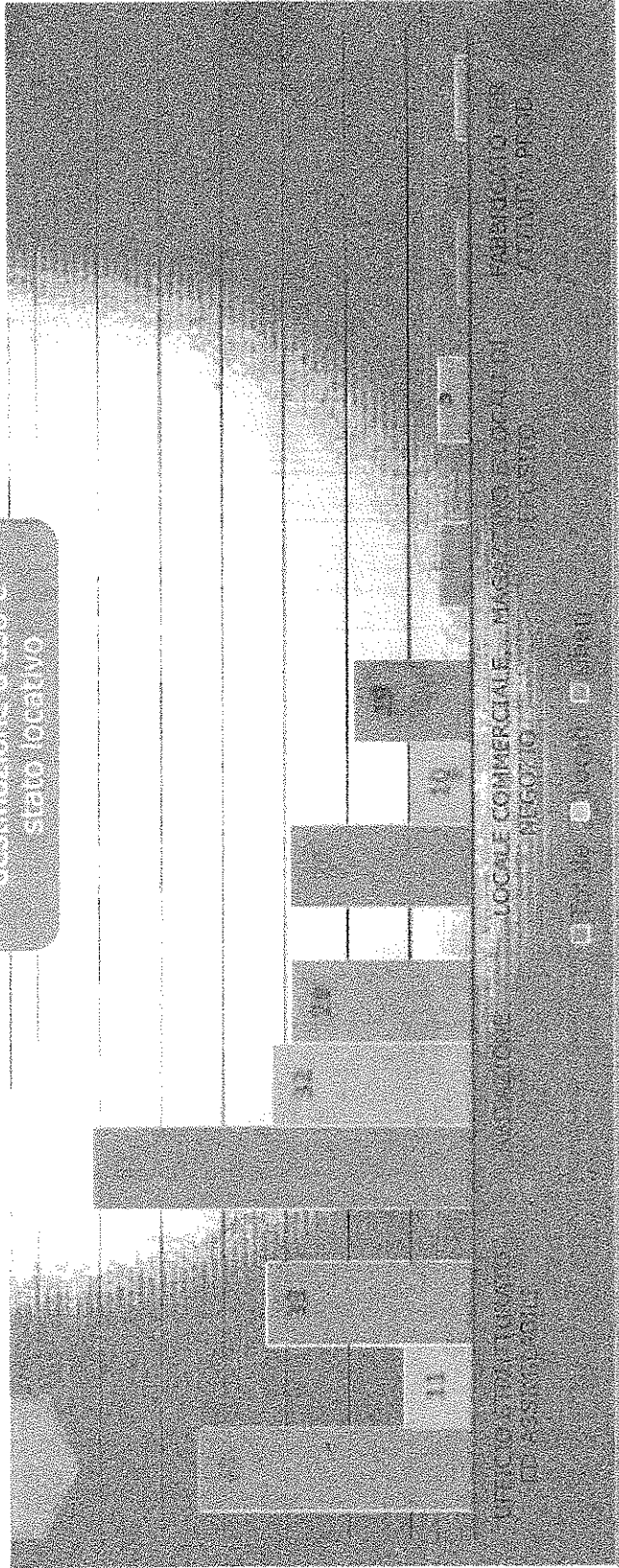


Puglia

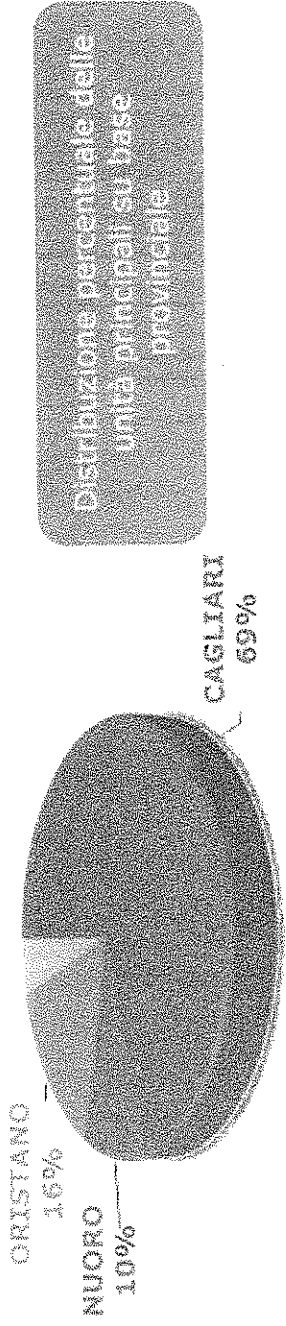


Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

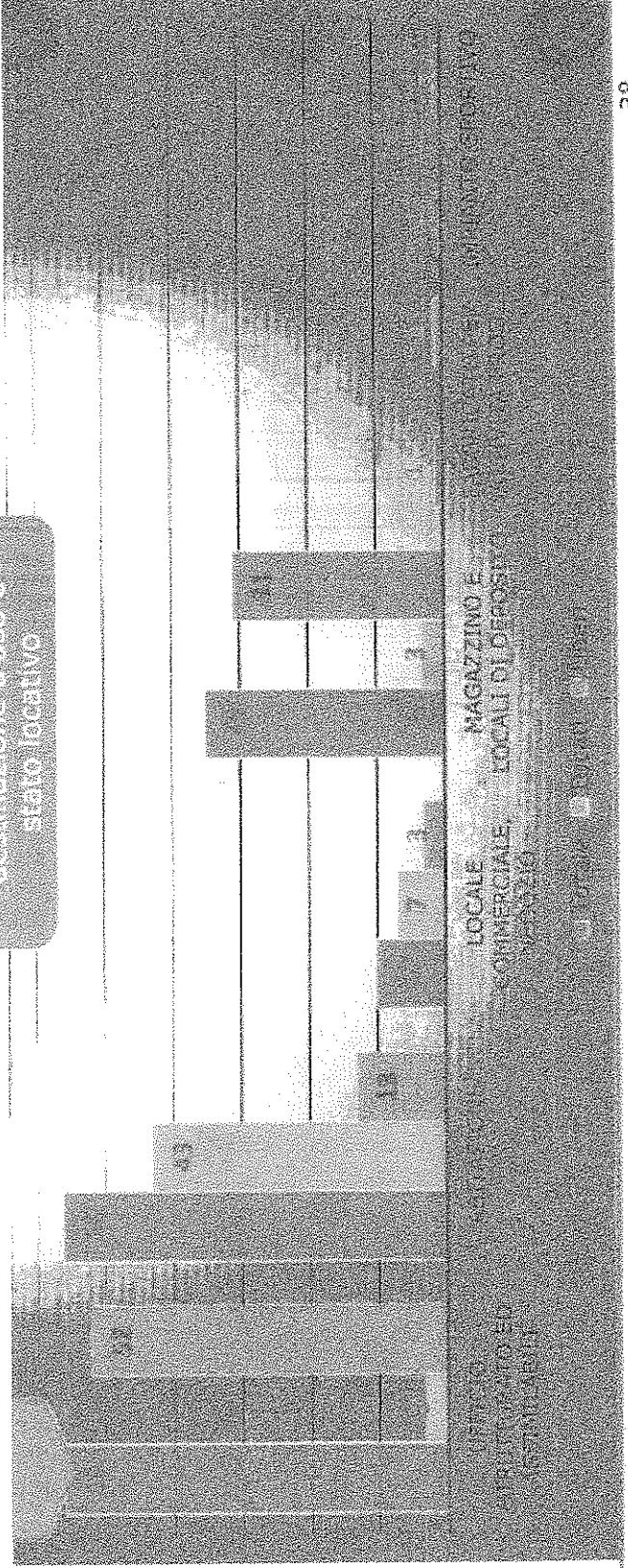
Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo



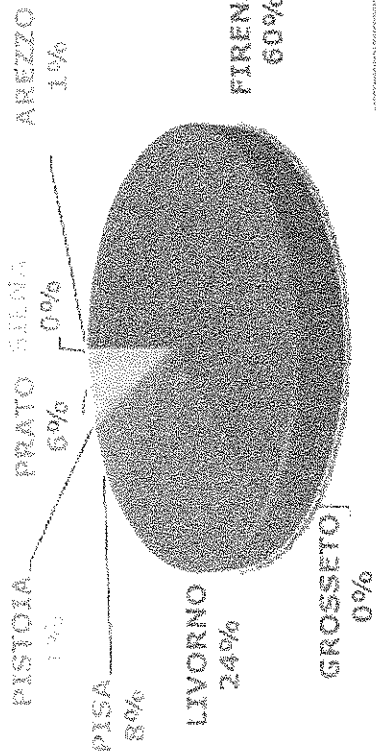
Sardegna



Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo

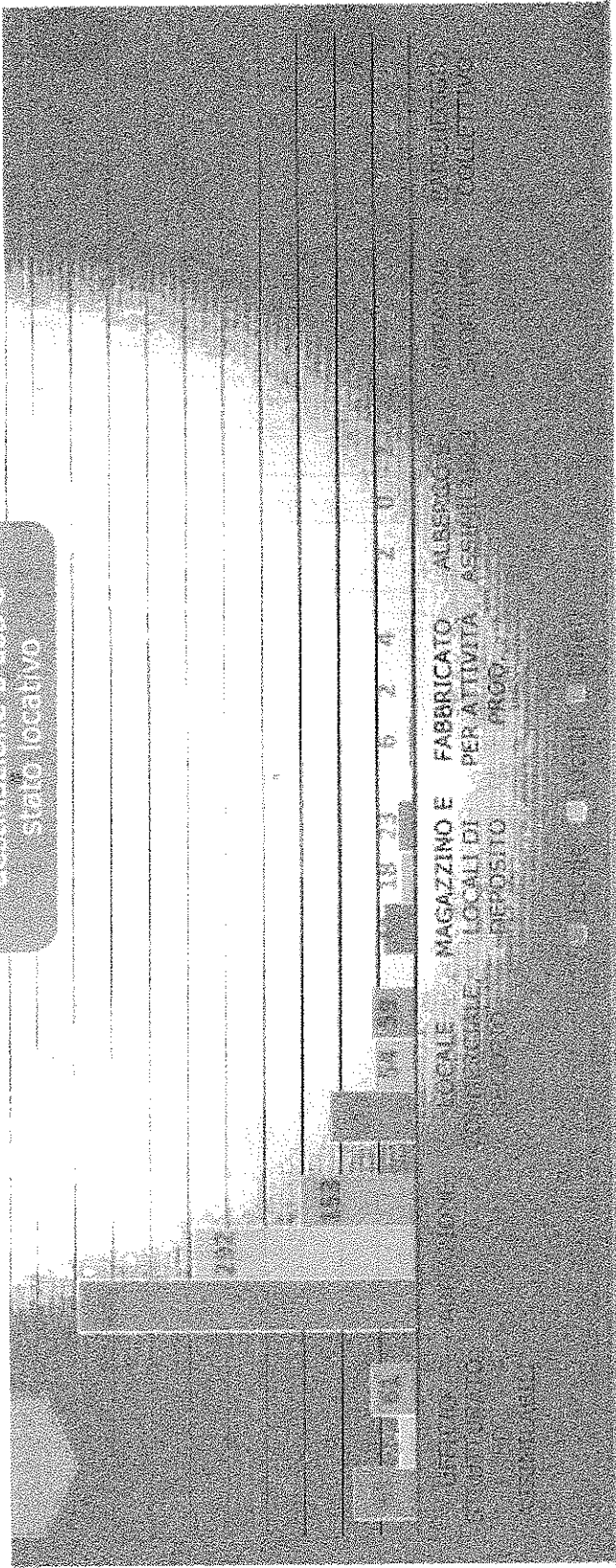


Toscana



Distribuzione percentuale delle
unità principali su base
provinciale

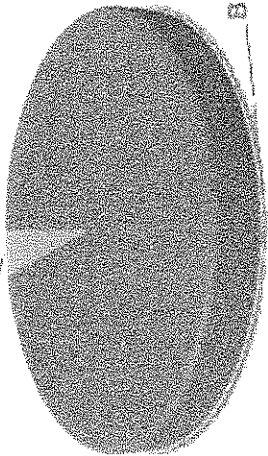
Ripartizione delle unità
principali per
destinazione d'uso e
stato locativo



Trentino Alto Adige



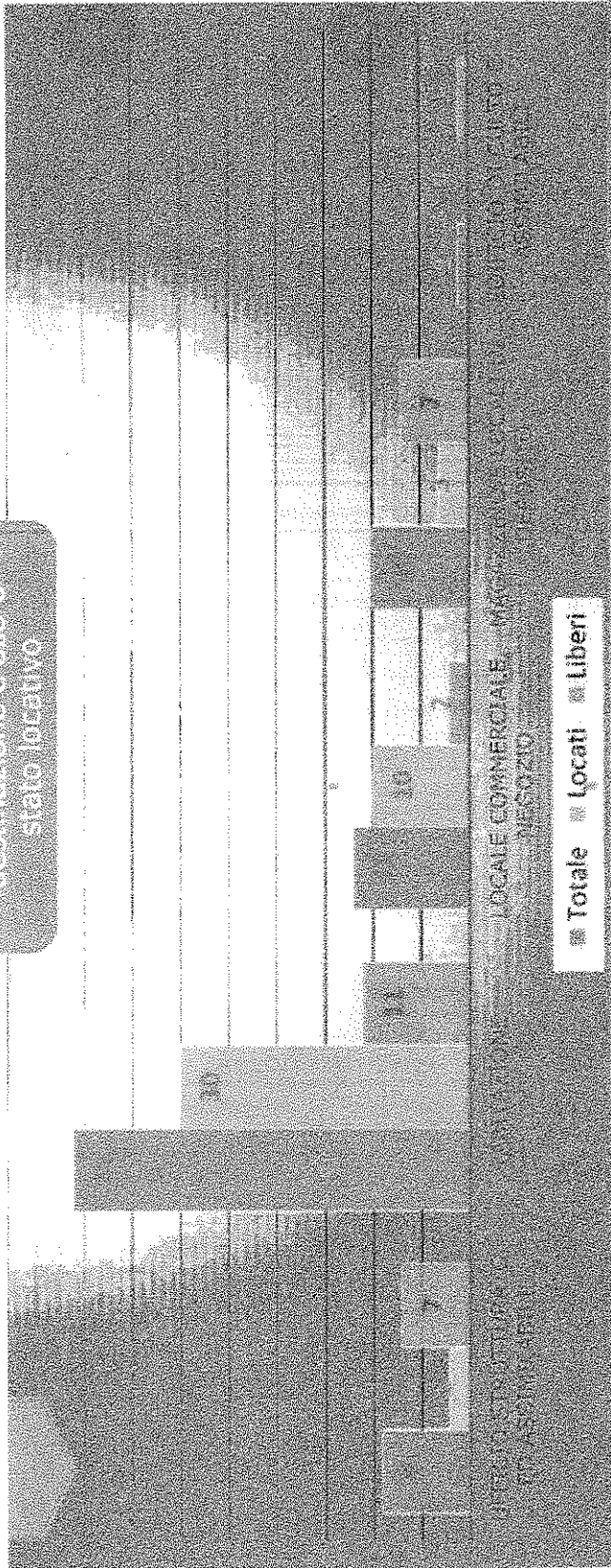
TRENTO
4%



Distribuzione percentuale delle
unità principali su base
provinciale

BOLZANO
96%

Ripartizione delle unità
principali per
destinazione d'uso e
stato locativo





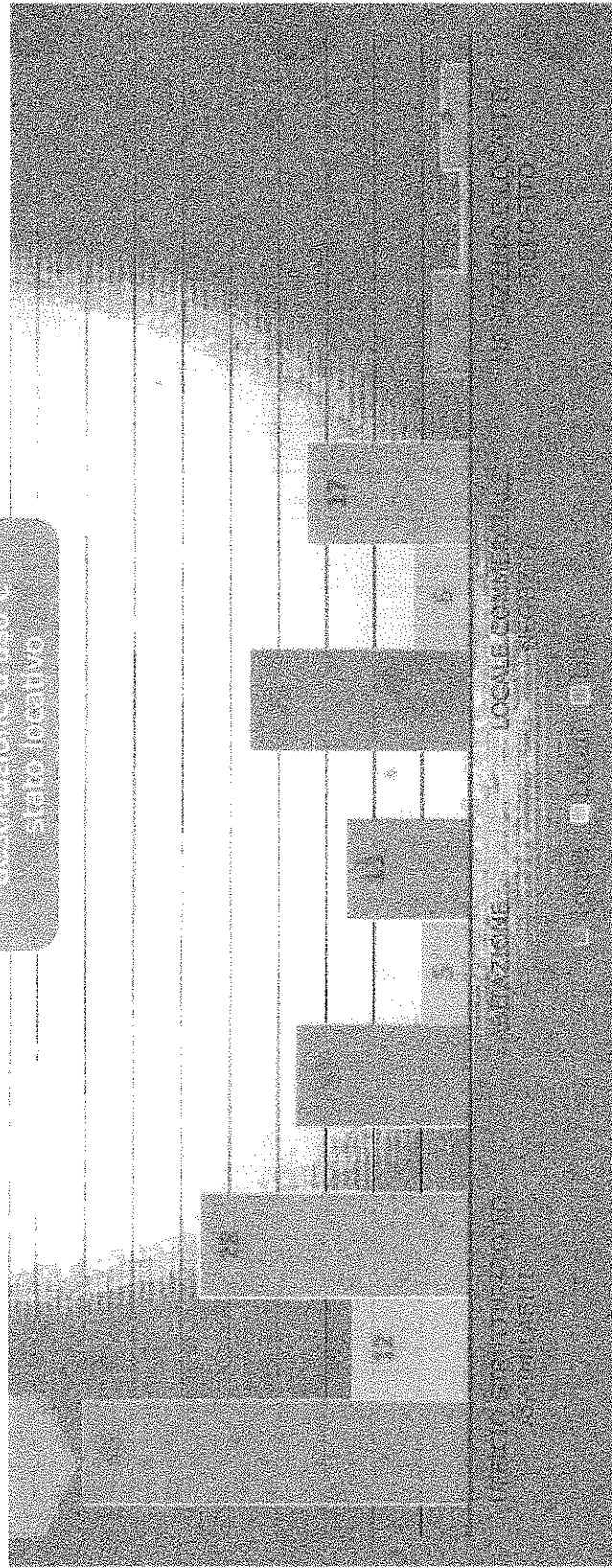
TERNI
8%



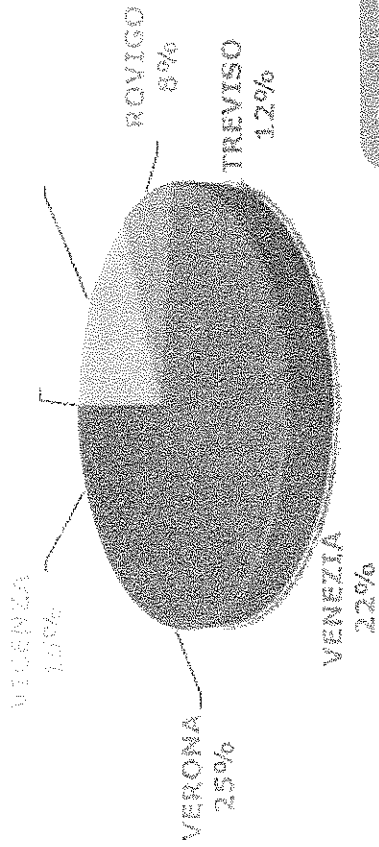
Distribuzione percentuale delle
unità principali su base
provinciale

PERUGIA
92%

Ripartizione delle unità
principali per
destinazione d'uso e
stato locativo

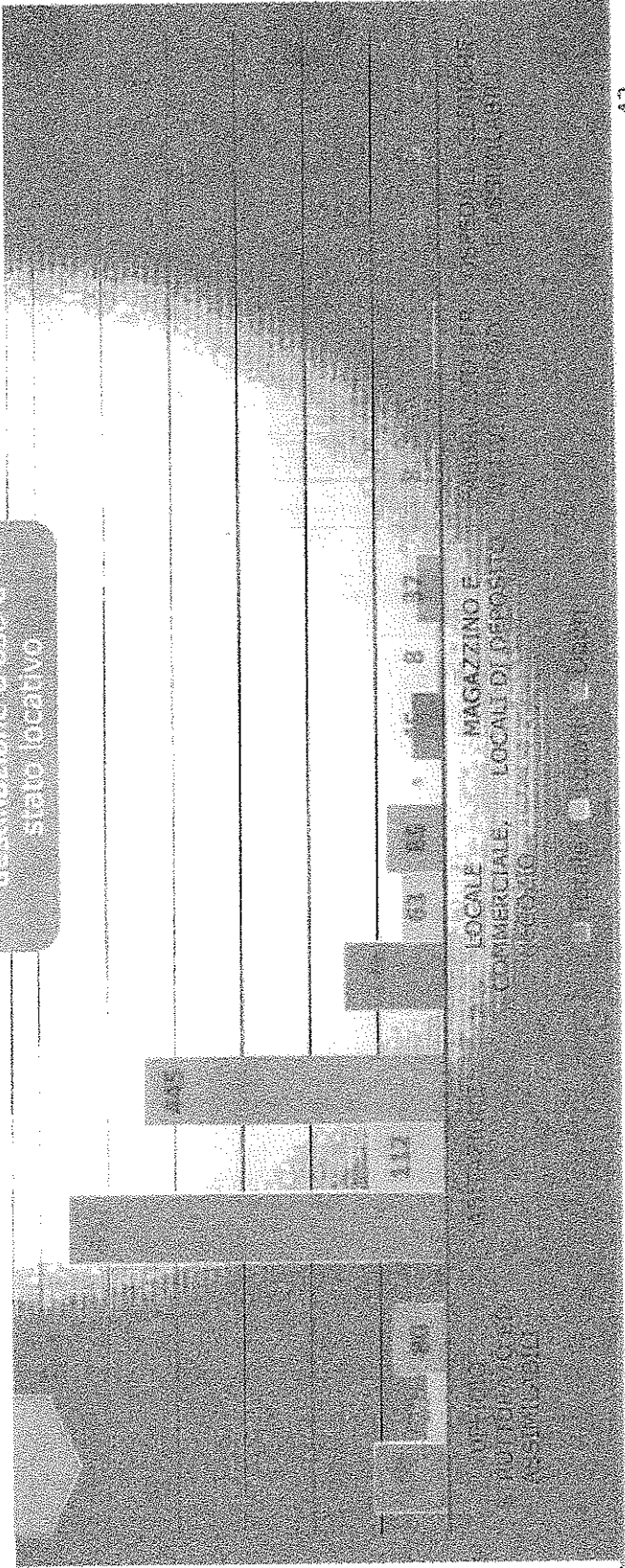


Veneto



Distribuzione percentuale delle unità principali su base provinciale

Ripartizione delle unità principali per destinazione d'uso e stato locativo



INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Coordinamento Generale Legale
Settore Patrimoniale
Avv. Maria Assunta

>IU (DPR n. 445/2000 e s.m. e i.) 16.53 U - 2



INPS.0007.25/05/2017.0010744

MC 33

INPS
Direzione Centrale
Patrimonio e Archivi
SEDE

OGGETTO: Richiesta dati relativi al contenzioso patrimoniale

Con riferimento alla richiesta di cui alla nota n.51/7126/2017 si fornisce di seguito un'analisi, anche in termini numerici, dello stato e delle varie tipologie di contenzioso patrimoniale.

Si evidenzia che la relazione riguarda unicamente il contenzioso di competenza diretta dell'Avvocatura, per cui si rende necessario che Codesta Direzione integri i dati e le tipologie di contenzioso di seguito illustrati con quelli relativi alle unità immobiliari affidate alla gestione delle Società esterne (Romeo Gestioni S.P.A. e IGEI S.P.A.).

- 1) **Tipologie di contenzioso**

- a) **Contenzioso relativo alla dismissione del patrimonio.**

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Coordinamento Generale Legale
Settore Patrimoniale
Avv. Maria Assumma

Tale contenzioso si articola in più tipologie, per lo più seriali. In tali cause l'Ente agisce in proprio e quale procuratore di S.C.I.P. S.r.l. per gli immobili cartolarizzati ex L. 410/2001 e quale successore della società di cartolarizzazione per gli immobili retrocessi dal 1 marzo 2009 ex art.43 bis della L. 14/2009.

Quello più rilevante riguarda ricorsi in materia di qualificazione del pregio che coinvolge complessivamente un migliaio di conduttori. Tali giudizi sono per lo più volti a conseguire lo sconto del 30 % (oltre l'ulteriore riduzione per l'acquisto in blocco) previsto dalla L.410/2001 per gli immobili non di pregio. In molti casi tali domande sono state trascritte ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. e sono state formulate richieste di restituzione o compensazione in quota prezzo dei canoni versati a far data dall'avvio del processo di dismissione. Invero la giurisprudenza di legittimità appare ormai costante nel ritenere non possibile la dequalificazione dal "pregio" se non in ipotesi limite (come nel caso di immobili prima qualificati in pregio, poi declassati nella fase dell'invio delle note di opzione, infine riqualeificati in pregio). Residua comunque un'alea per l'Istituto riferita sia alla giurisdizione (considerato che si è spesso in presenza sia di impugnativa del decreto ministeriale innanzi al G.A. sia di giudizio riferito al prezzo dell'opzione innanzi al Giudice Ordinario) sia alla datazione della valutazione. Tale tipologia di contenzioso, considerata la trascrizione delle domande giudiziali e quindi l'incommerciabilità conseguente dei relativi cespiti sino alla definizione dei contenziosi, appare comunque problematica per l'Istituto in relazione alla durata dei giudizi che spesso arrivano al giudizio di legittimità e che renderebbero auspicabili soluzioni conciliative. A tal

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Coordinamento Generale Legale
Settore Patrimoniale
Avv. Maria Assumma

proposito si richiamano le considerazioni espresse nel parere 5091 del 13 aprile 2017.

Altro contenzioso da segnalare riguarda l'attribuzione soggettiva del diritto di opzione. Si tratta di cause intraprese in gran parte dagli occupanti abusivi che approfittano della mancata conclusione dei procedimenti di verifica da parte dell'Ente delle loro istanze ai sensi dell'art. 20 della L. 164/2014. E' un contenzioso prevalentemente favorevole all'Istituto (sia innanzi al giudice amministrativo che civile) ma dannoso nel breve periodo perché nella maggior parte dei casi inibisce la vendita sino alla conclusione del processo, a causa della trascrizione in Conservatoria della domanda di controparte.

E' inoltre presente, per quanto concerne gli immobili già venduti, un contenzioso in ordine alla rivisitazione del prezzo corrisposto al momento della compravendita. In particolare tale contenzioso riguarda la individuazione dei coefficienti aggregati di riduzione del prezzo finale ai sensi dell'art.1, comma 2, D.L.23.02.2004, n.41, convertito in legge, con modificazioni, dall'art.1 L.23.04.04 n.104, contenente disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita degli immobili pubblici di cartolarizzazione e del D.P.C.M. 26/03/2004 del Ministero dell'economia e delle finanze.

b) Contenzioso relativo alla gestione diretta del patrimonio immobiliare.

Notevole è il contenzioso riferito alla gestione diretta del patrimonio immobiliare.

Si tratta sia di cause attive, per il recupero della disponibilità degli immobili e della morosità per canoni e/o indennità in caso di

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Coordinamento Generale Legale
Settore Patrimoniale
Avv. Maria Assumma

occupazione abusiva, sia di cause passive per danni derivanti da immobili ancora di proprietà dell'Istituto. Particolare rilievo economico assume il contenzioso contro Pubbliche Amministrazioni, prevalentemente statali, nella qualità di conduttori di immobili di proprietà dell'Istituto.

Vi è altresì un contenzioso relativo alle gestioni condominiali per contestazioni relative al pagamento e alla ripartizione delle relative quote.

Attiene altresì alla gestione diretta il contenzioso con gli enti di somministrazione delle utenze ai fabbricati (che talvolta vede altresì la partecipazione di ex gestori del patrimonio), reso talvolta di difficile gestione in conseguenza della dismissione dei fabbricati e delle criticità emerse in fase di costituzione dei condomini e volturazione delle utenze.

c) Contenzioso relativo alla esecuzione contratti di appalto di gestione del patrimonio immobiliare ex INPDAP.

Prosegue il rilevante contenzioso nei confronti degli ex appaltatori della gestione del patrimonio immobiliare dell'Istituto (Romeo Gestioni S.p.a., GEFI S.p.a., Progetti Europa & Global S.p.a., Agied S.r.l., tra gli altri), di peculiare complessità e rilevanza economica, aventi ad oggetto le numerose inadempienze contestate dall'ex INPDAP in occasione della chiusura dei rapporti di appalto riferiti tanto al periodo 1996/2002 quanto al periodo 2002/2004.

La complessità di tali giudizi deriva non solo dalla diversificata tipologia delle inadempienze contestate e dalla presenza in giudizio di fideiussori ed assicuratori, ma anche dalle numerose cause di giustificazione addotte dagli appaltatori, per lo più fondate su pretese disfunzioni del

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Coordinamento Generale Legale
Settore Patrimoniale
Avv. Maria Assumma

sistema informatico, dell'apparato organizzativo dell'Istituto, ecc.; argomentazioni sulle quali vengono fondate altresì domande risarcitorie da parte degli appaltatori.

Sono recenti le sentenze emesse in primo grado in tale materia, che hanno visto accogliere le tesi dell'Istituto ed i cui appelli sono tuttora pendenti: Trib. Roma, n. 24534/14, Agied S.r.l. ed altri c/ Inps; Trib. Roma, n. 22237/11, Agied S.r.l. ed altri c/ Inps; Trib. Roma, n. 3801/10, Romeo Gestioni S.p.a. c/ Inpdap; Trib. Roma, n. 6413/10, Edilnord Gestioni S.r.l. / Inpdap (molte delle quali peraltro aventi ad oggetto fatti anche di rilievo penale).

In appello si è conseguita la favorevole pronunzia Corte di Appello di Roma n. 6180/16, Sovigest S.p.a. / Cofely Italia S.p.a. / Inps e si è altresì pervenuti alla conciliazione in termini favorevoli per l'Istituto della causa pendente nei confronti della Edilnord Gestioni S.r.l., già vinta in primo grado.

2) DATI

Per quanto concerne il contenzioso civile si evidenzia che risultano pendenti, su tutto il territorio nazionale, alla data odierna **850** cause in materia patrimoniale, così suddivise per gradi:

Primo grado: 568

Grado d'appello: 187

Cassazione: 95.

La metà dei giudizi pendenti si riferiscono a immobili di Roma e del Lazio (o a giudizi di Cassazione) (426), seguono Napoli (102) e Milano (60).

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Coordinamento Generale Legale
Settore Patrimoniale
Avv. Maria Assumma

Negli ultimi due anni si è assistito ad un incremento del contenzioso patrimoniale, soprattutto in virtù dell'incorporazione dell'INPDAP e dell'integrazione delle Avvocature.

Infatti i nuovi giudizi riferiti agli anni 2016-maggio 2017 ammontano a **546**, di cui **267** relativi a immobili di Roma e del Lazio (o a giudizi di Cassazione) e **279** al resto di Italia.

In particolare **109** il Nord Italia, **10** il Centro ad esclusione di Roma e del Lazio e **161** il Sud e le Isole.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento e collaborazione.

Con i migliori saluti.

Il Coordinatore Centrale

Avv. Maria Assumma

AGENZIA DEL DEMANIO

DECRETO 4 febbraio 2015

Individuazione di beni immobili di proprietà dell'INPS. (15A00901)
(GU n.34 del 11-2-2015)

IL DIRETTORE
dell'agenzia del demanio

Visto il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto, in particolare, l'articolo 1, comma 2, del predetto decreto legge n. 351/2001, convertito con legge n. 410/2001, che prevede, fra l'altro, ai fini della ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, l'individuazione, con appositi decreti del Direttore dell'Agenzia del demanio, dei beni immobili degli enti pubblici non territoriali;

Visto, altresì, che l'articolo 1, comma 2, del medesimo decreto legge n. 351/2001, attribuisce all'Agenzia del demanio il compito di procedere all'inserimento di tali beni in appositi elenchi, senza incidere sulla titolarità dei beni stessi;

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni e integrazioni apportate dal decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173;

Vista la nota prot. n. 0051.02/02/2015.0003220 con cui l'Istituto Nazionale Previdenza Sociale ha fatto richiesta di individuare immobili di sua proprietà;

Decreta:

Art. 1

Sono di proprietà dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale i beni immobili di cui all'allegato A) al presente decreto facente parte integrante del medesimo.

Art. 2

Il presente decreto ha effetto dichiarativo della proprietà degli immobili in capo all'Istituto Nazionale Previdenza Sociale e produce ai fini della trascrizione gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto.

Art. 3

Contro l'iscrizione dei beni nell'allegato A) del presente decreto è ammesso ricorso amministrativo all'Agenzia del demanio entro sessanta giorni dalla pubblicazione del presente decreto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, fermi gli altri rimedi di legge.

Art. 4

Gli uffici competenti provvederanno, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

Art. 5

Il presente decreto potrà essere modificato a seguito degli accertamenti che l'Agenzia del demanio si riserva di effettuare sulla documentazione trasmessa.

Art. 6

Eventuali accertate difformità relative ai dati catastali forniti dall'Ente non incidono sulla titolarità del diritto sugli immobili.

Il presente decreto sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana,

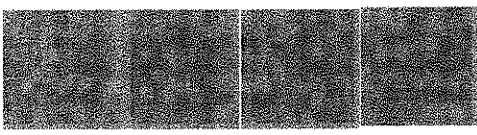
Roma, 4 febbraio 2015

Il Direttore: Reggi
Allegato A

Parte di provvedimento in formato grafico

LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 348	324	186	7
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	6
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	11
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	23
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	20
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	31
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	36
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	37
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	40
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	44
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	46
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	50
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	52
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	55
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	56
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	57
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	58
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	59
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	60
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	61
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	62
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	63
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	64
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	65
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	66
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	67
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	68
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	69
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	70
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	71
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	72
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	73
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	74
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	75
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	76
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	77
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	78
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	79
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	80
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	81
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	82
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	83
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	84
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	85
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	86
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	87
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	88
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	89
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	90
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	91
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	92
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	93
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	94
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	95
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	96
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	97
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	98
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	99
LA70	ROMA	VIA ANGELO EMO 344	324	186	100

LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 24	552	229	750
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 25	552	224	752
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 26	529	224	715
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 27	552	224	722
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 28	529	224	719
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 29	552	224	726
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 30	529	224	723
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 31	552	224	730
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 32	529	224	727
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 33	552	224	734
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 34	529	224	731
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 35	552	224	738
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 36	529	224	735
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 37	552	224	742
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 38	529	224	739
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 39	552	224	746
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 40	529	224	743
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 41	552	224	750
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 42	529	224	747
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 43	552	224	754
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 44	529	224	751
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 45	552	224	758
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 46	529	224	755
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 47	552	224	762
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 48	529	224	759
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 49	552	224	766
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 50	529	224	763
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 51	552	224	770
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 52	529	224	767
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 53	552	224	774
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 54	529	224	771
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 55	552	224	778
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 56	529	224	775
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 57	552	224	782
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 58	529	224	779
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 59	552	224	786
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 60	529	224	783
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 61	552	224	790
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 62	529	224	787
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 63	552	224	794
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 64	529	224	791
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 65	552	224	798
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 66	529	224	795
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 67	552	224	802
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 68	529	224	799
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 69	552	224	806
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 70	529	224	803
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 71	552	224	810
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 72	529	224	807
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 73	552	224	814
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 74	529	224	811
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 75	552	224	818
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 76	529	224	815
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 77	552	224	822
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 78	529	224	819
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 79	552	224	826
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 80	529	224	823
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 81	552	224	830
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 82	529	224	827
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 83	552	224	834
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 84	529	224	831
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 85	552	224	838
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 86	529	224	835
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 87	552	224	842
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 88	529	224	839
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 89	552	224	846
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 90	529	224	843
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 91	552	224	850
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 92	529	224	847
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 93	552	224	854
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 94	529	224	851
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 95	552	224	858
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 96	529	224	855
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 97	552	224	862
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 98	529	224	859
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 99	552	224	866
LOMBARDIA	MILANO	VA MARFUCO 100	529	224	863



IMMOBILI IN PRIMO APPORTO		N. di immobili													
1	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PT	BOLOGNA	VIA DEI FALCHI 18 - 40138 BOLOGNA (BO) VIA DEL BOUTO 47	62	9.201	compraventa	compr	68.410	R.N.	Completato	
2	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	FR	REGGIO EMILIA	VIA CALABRINI 8	51	1.226	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
3	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	MO	MODENA	VIA DELLE COSELLADORI 80 (CORNICI 2)	51	1.817	compraventa	compr	225.467	R.N.	Completato	
4	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	MO	MODENA	VIA DELLE COSELLADORI 80 (CORNICI 2) - OFFICINA 22	50	0.842	compraventa	compr	206.101	R.N.	Completato	
5	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	MO	MODENA	VIA DELLE COSELLADORI 80 (CORNICI 2) - OFFICINA 21	50	1.134	compraventa	compr	0	R.N.	Completato	
6	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	BORGIO FELINO 11	51	2.486	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
7	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA CAMILLO ALBERTO 100/101/102/103	51	1.870	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
8	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA CALABRINI 8, 10/11	51	1.261	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
9	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 10	60	1.171	compraventa	compr	0	R.N.	Completato	
10	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 11 (PARMA) 10	51	1.164	compraventa (affidamento)	compr	1.741.851	R.N.	Completato	
11	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 12 (PARMA) 10	51	4.761	compraventa (affidamento)	compr	733.000	R.N.	Completato	
12	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 13 (PARMA) 10	51	1.130	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
13	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 14 (PARMA) 10	50	2.510	compraventa (affidamento)	compr	274.854	R.N.	Completato	
14	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 15 (PARMA) 10	60	1.411	compraventa (affidamento)	compr	100.000	M	SI 24/12/2014	Completato
15	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 16 (PARMA) 10	60	1.010	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
16	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 17 (PARMA) 10	60	707	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
17	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 18 (PARMA) 10	51	1.303	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
18	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 19 (PARMA) 10	51	1.584	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
19	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 20 (PARMA) 10	51	1.146	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
20	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 21 (PARMA) 10	60	617	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
21	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 22 (PARMA) 10	51	1.180	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
22	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 23 (PARMA) 10	51	1.147	compraventa (affidamento)	compr	0	R.N.	Completato	
23	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	PR	PARMA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 24 (PARMA) 10	51	1.208	compraventa (affidamento)	compr	274.343	M	SI 04/05/2015	Completato
24	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	VE	VENEZIA	CALLE 5000 1585	51	872	compraventa (affidamento)	compr	0	R	SI 04/05/2015	Completato
25	762.142.00	418	IMPAD	EMILIA ROMAGNA	VI	VICENZA	VIA DEI FALCHI 18 (PARMA) 25 (PARMA) 10	51	1.140	compraventa (affidamento)	compr	0	R	SI 04/05/2015	Completato



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



ALLEGATO 3 - COMPOSIZIONE DEL COMPLESSIVO PATRIMONIO MOBILIARE

PATRIMONIO MOBILIARE INPS ORIGINARIO

Nella tabella sotto riportata si rappresenta una sintesi del complessivo patrimonio mobiliare INPS, di cui si fornisce di seguito un maggior dettaglio:

PATRIMONIO MOBILIARE INPS			
AZIONI DI SOCIETA' NON QUOTATE IN BORSA	<i>Società</i>	<i>N° azioni</i>	<i>Valore nominale</i>
	EQUITALIA S.P.A.	73.500.000	Euro 73.500.000
	S.I.S.P.I. S.P.A.	500.000	Euro 500.000
	I.G.E.I. S.P.A. in liquidazione	7.650	Euro 3.950.842,5
AZIONI DI SOCIETA' QUOTATE IN BORSA	<i>Società</i>	<i>N° azioni</i>	<i>Valore di mercato al 31/12/2016*</i>
	INTESA SAN PAOLO	10.276.705	Euro 24.972.393,15
	BENI STABILI SIIQ	3.299.103	Euro 1.781.515,62
	UNICREDIT	7	Euro 191,38
	PARMALAT	858	Euro 2.539,68
PARTECIPAZIONE BANCA D'ITALIA		<i>N° quote</i>	<i>Valore nominale</i>
	BANCA D'ITALIA	9.000	Euro 225.000.000
TITOLI DI STATO	<i>Società</i>		<i>Valore di mercato al 31/12/2016*</i>
	EURIZON CAPITAL		Euro 3.862.286
STRUMENTI FINANZIARI*	<i>Società emittente</i>	<i>N° strumenti</i>	<i>Valore nominale</i>
	EQUITALIA S.P.A.*	2.885*	Euro 144.250.000*

*Posseduti congiuntamente da Agenzia delle Entrate (51%) e INPS (49%)

- 1) Azioni di società non quotate in borsa - partecipazioni istituzionali: l'Istituto è socio in alcune società di capitali funzionali all'attività istituzionale rispetto alle quali si segnala quanto segue:



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



▪ **EQUITALIA S.p.A.:**

73.500.000 azioni per un valore nominale di 73.500.000 euro. Le azioni detenute dall'INPS costituiscono il 49% del capitale sociale (il restante 51% è detenuto dall'Agenzia delle Entrate).

La società è stata costituita, con un capitale sociale iniziale di Euro 150.000.000,00, in ottemperanza all'art. 3 del D.L. 30 settembre 2005, n. 203 convertito con Legge 248/2005 ed effettua attività di riscossione mediante ruolo, con i poteri e secondo le disposizioni di cui al titolo I, capo II, e al titolo II del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 e ss.mm.ii., nonché l'attività di cui all'art. 4 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 237.

Il D.L. 22 ottobre 2016, n. 193 (Disposizioni urgenti in materia fiscale e per il finanziamento di esigenze indifferibili.) ha previsto, a decorrere dal 1 luglio 2017, lo scioglimento delle società del Gruppo Equitalia e la riattribuzione dell'esercizio delle funzioni relative alla riscossione nazionale, di cui all'articolo 3, comma 1, del citato D.L. 30 settembre 2005, n. 203, all'Agenzia delle Entrate, attraverso l'ente pubblico economico denominato "Agenzia delle entrate-Riscossione". In occasione della prima nota di variazione al bilancio di previsione 2017 si provvederà a recepire le previste modifiche alla partecipazione detenuta dall'Istituto nella società.

▪ **S.I.S.P.I. S.p.A.:**

500.000 azioni per un valore nominale di 500.000,00 euro. La società è stata costituita il 26 marzo 2001, ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legislativo 21 aprile 1994, n. 124 e successive modificazioni ed integrazioni con la partecipazione al capitale sociale dell'INPS per il 65% e dell'IPOST per il 35%. Il capitale, originariamente pari a Lire 1.000.000.000 diviso in n. 1.000.000 azioni ordinarie, è stato successivamente convertito in Euro 500.000,00. L'articolo 7 del Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, convertito, con modificazioni, in Legge n. 122 del 30 luglio 2010 ha determinato la soppressione dell'IPOST ("Istituto Postelegrafonici"), ente di previdenza del gruppo Poste italiane e il trasferimento ad INPS delle relative funzioni con la conseguente successione dell'Istituto in tutti i rapporti attivi e passivi già facenti capo all'Ente soppresso, ivi compresi quelli inerenti il patrimonio mobiliare. L'Istituto ha, quindi, unito la titolarità delle partecipazioni possedute nella società Italia Previdenza - S.I.S.P.I. S.p.A. con quelle provenienti dall'ente soppresso, raggiungendo la titolarità del 100% del capitale sociale. Le 500.000 azioni sono suddivise su due gestioni: gestione IPC 325.000 azioni e gestione FTR (ex IPOST) 175.000 azioni. La società ha per oggetto sociale la fornitura di prodotti/servizi amministrativo contabili, anche di carattere fiscale, per il mercato nell'area della previdenza in genere ed in particolare per la riscossione dei contributi e di erogazione delle prestazioni dei Fondi di previdenza complementare ed integrativa e servizi di ricerca e consulenza per il mercato dell'area della previdenza e assistenza in genere e l'espletamento di tali prodotti/servizi e delle attività connesse e strumentali a Enti/Casse previdenziali ed assistenziali pubblici e privati, nonché



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



delle tipologie di servizi connessi ai compiti istituzionali di Inps ovvero di altri eventuali soci, ivi compresi quelli relativi alla gestione di progetti comunitari e/o internazionali.

Tenuto conto della natura totalitaria della partecipazione detenuta dall'Istituto e delle attività svolte dalla società, la stessa è interessata dalle disposizioni contenute nel decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 (a sua volta oggetto di imminenti modifiche a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 251 del 9 novembre 2016).

Sulla base dei contenuti del previsto decreto legislativo contenente disposizioni integrative e correttive al testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, come modificati in occasione dell'Intesa raggiunta in Conferenza Unificata, e dei decreti ministeriali ed interministeriali previsto dall'originario decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, necessari al fine di orientarne l'applicazione (nessuno dei quali, ad oggi è stato adottato, in attesa del decreto correttivo in questione), l'Istituto e la società dovranno adottare i provvedimenti previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175.

• **I.G.E.I. S.p.A.:**

7.650 azioni per un valore nominale di 3.950.842,50 euro. La partecipazione dell'INPS al Capitale Sociale dell'I.G.E.I., con diritto di voto, è pari al 51%. Il restante 49 % era ripartito tra diversi azionisti privati, come di seguito riportato:

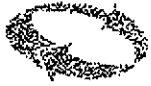
SOCIO	% partecipazione
INPS	51,0%
Azionisti privati	49,0% di cui:
Vianini Lavori	9,6%
Sovigest	9,6%
Ge.Fi.	9,6%
CMC	9,6%
Pirelli & C.	9,6%
BNL	1,0%

La società è in Liquidazione dal 31/12/1996 ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 16 febbraio 1996, n.104.

Su nullaosta dei Ministeri Vigilanti (prot.n.81051/E/5 dell'11 maggio 2001 e prot. n.003010 del 10 gennaio 2002 rispettivamente del Ministero del Lavoro e del



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Ministero dell'Economia e delle Finanze) la società ha proseguito le attività di ordinaria amministrazione, gestendo gli immobili inseriti nei piani di dismissione e nelle operazioni di cartolarizzazione (SCIP 1 e SCIP 2) previsti dalla normativa in materia di vendita del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali.

La gestione I.G.E.I. è stata in seguito estesa agli immobili già di proprietà della SPORTASS - Cassa di previdenza per l'assicurazione degli sportivi, di cui è stata disposta la soppressione con trasferimento a INPS e INAIL del relativo patrimonio immobiliare in virtù di D.L. 1/10/07 n. 159, a quelli di proprietà del Fondo Previdenziale e Assistenziale degli Spedizionieri Doganali, trasferiti ad I.G.E.I. dall'1/1/98 a seguito soppressione del predetto Ente e, da ultimo, al patrimonio da reddito di proprietà dell'IPOST, a sua volta soppresso e confluito in INPS per effetto dell'art. 7 del D.L. n.78 del 31 maggio 2010, convertito in L. 122/2010.

Infine, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 43 bis del Decreto Legge 30/12/2008, n. 207, recante "interventi nelle operazioni di cartolarizzazione di immobili pubblici", convertito con Legge n. 14 del 27 febbraio 2009, che ha disposto, a decorrere dal 1 marzo 2009 il trasferimento della titolarità degli immobili residui delle SCIP (residui delle operazioni SCIP 1 SCIP 2) agli enti originariamente proprietari, l'Istituto è subentrato in tutti i rapporti anche processuali ed attinenti le procedure di vendita relative agli immobili trasferiti, con la conseguente prosecuzione (in nome e per conto dell'Istituto anziché di SCIP) da parte della società delle attività di gestione e vendita sul patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo.

Successivamente l'Istituto aveva pubblicato, in data 28.03.2011, la gara volta all'affidamento dei "Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio da reddito dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale". Con Determinazione n. RS/30/280/2012 del 13 giugno 2012 era stata disposta l'aggiudicazione definitiva dell'appalto in favore dell'Operatore RTI Prelios S.p.A./Abaco Servizi S.r.l./Exitone S.p.A./Siram S.p.A.

A seguito dell'aggiudicazione, si era instaurato un articolato contenzioso dinanzi ai giudici amministrativi di primo e secondo grado, cautelare e di merito e, pertanto, per non determinare l'interruzione dell'attività di gestione immobiliare, la stessa era proseguita a cura degli attuali gestori, ivi compresa la società I.G.E.I. SpA, per il perimetro immobiliare a questa affidato, in attesa della definitiva conclusione del contenzioso.

All'esito dell'udienza del 5 novembre 2015, in data 10 novembre 2015 la III Sezione del Consiglio di Stato, ha definitivamente accolto l'appello proposto da Romeo Gestioni SpA, annullando l'aggiudicazione della gara in favore del RTI Prelios Integra e ordinando il subentro nel rapporto contrattuale della Romeo Gestioni SpA.

In data 18 dicembre 2015 è stato stipulato il contratto tra l'Istituto e Romeo Gestioni SpA, per l'affidamento dei servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione relativamente all'intero patrimonio da reddito ex



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



INPDAI, superando definitivamente i preesistenti contratti di gestione esternalizzata in essere al momento della soppressione del predetto Ente e della sua incorporazione nell'Istituto.

Il contratto in questione non ha riguardato il perimetro immobiliare gestito da IGEI SpA in liquidazione, la cui gestione è, pertanto, proseguita con le modalità preesistenti a cura della Società.

Tenuto conto della partecipazione di controllo dell'Istituto e delle attività svolte dalla società, la stessa è interessata dalle disposizioni contenute nel decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 (a sua volta oggetto di imminenti modifiche a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 251 del 9 novembre 2016).

Sulla base dei contenuti del previsto decreto legislativo contenente disposizioni integrative e correttive al testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, come modificati in occasione dell'Intesa raggiunta in Conferenza Unificata, e dei decreti ministeriali ed interministeriali previsto dall'originario decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, necessari al fine di orientarne l'applicazione (nessuno dei quali, ad oggi è stato adottato, in attesa del decreto correttivo in questione), l'Istituto e la società dovranno adottare i provvedimenti previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175.

L'Istituto e la Società, anche in considerazione della presenza di una rilevante partecipazione di soci privati, hanno ritenuto di attendere l'adozione del predetto decreto correttivo, al fine di verificarne i contenuti e garantire la coerenza con la norma in questione delle iniziative che saranno intraprese.

In tale contesto, da ultimo, in data 28 aprile 2017, l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria dei Soci della società IGEI ha deliberato la proroga alla data del 30 aprile 2018 dei termini di liquidazione della Società e del Collegio dei Liquidatori, come da Determinazione Presidenziale n. 82 del 26 aprile 2017.

2) Azioni di società quotate in borsa: l'Istituto detiene, inoltre, partecipazioni azionarie, in percentuali variabili, ma, comunque, non rilevanti, delle seguenti società quotate:

▪ **INTESA SAN PAOLO:**

10.276.705 azioni per un controvalore di mercato al 31/12/2016 di Euro 24.972.393,15. Le azioni in questione sono il risultato della preesistente titolarità da parte dell'Istituto di azioni San Paolo IMI e della successiva fusione, con effetti dal 1 gennaio 2007, tra Banca Intesa e San Paolo IMI.

▪ **BENI STABILI SIIQ:**

3.299.103 azioni per un controvalore di mercato al 31/12/2016 di Euro 1.781.515,62. Le azioni in questione sono il risultato della preesistente titolarità da parte dell'Istituto di azioni San Paolo IMI. A seguito della scissione della



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



componente immobiliare del patrimonio della banca, mediante cessione alla società Beni Stabili, sono state riconosciute agli azionisti San Paolo Imi nuove azioni della società Beni Stabili, con conseguente diminuzione del valore nominale delle azioni San Paolo Imi.

▪ **UNICREDIT:**

7 azioni, per un controvalore di mercato al 31/12/2016 di Euro 191,38. Le azioni sono state originariamente ereditate da Pace Basso Zanin e sono state trasferite dalla Sede di Trento alla Direzione Generale nell'anno 1990. Le azioni, originariamente pari al numero di 709, sono state oggetto di successive procedure di raggruppamento deliberate dall'assemblea degli azionisti della società. Da ultimo, in data 23 gennaio 2017, in previsione del successivo aumento di capitale della società, è stata effettuata una ulteriore operazione di raggruppamento azionario, con il medesimo rapporto di un nuovo titolo ogni dieci di quelli già posseduti, che ha portato il numero delle azioni a 7, anche in questo caso prive di valore nominale. Nell'ambito dell'aumento di capitale sociale a pagamento, l'Istituto, in linea con quanto effettuato in precedenti circostanze analoghe, ha ceduto i diritti di opzione sul mercato, senza aderire all'aumento di capitale.

▪ **PARMALAT:**

858 azioni, per un controvalore di mercato al 31/12/2016 di Euro 2.539,68. Le azioni erano state emesse a favore dell'Istituto nell'ambito di procedura di amministrazione straordinaria speciale avviata, al fine di evitare il fallimento della società, a seguito dell'approvazione delle disposizioni contenute nella c.d. Legge Marzano (DL 23/12/2003), n. 347, convertito in L. 18/02/2004, n. 39). In tale occasione, è stata, infatti posta in essere una operazione di concambio nei confronti di creditori ed obbligazionisti, con il riconoscimento di azioni Parmalat S.p.A. a fronte dei crediti vantati nei confronti delle società del gruppo in amministrazione straordinaria.

In data 9 gennaio 2017, l'azionista di controllo della società (Gruppo Lactalis), già titolare di una quota pari all'87,74% del Capitale Sociale, ha presentato un'Offerta Pubblica di Acquisto Volontaria Totalitaria avente ad oggetto il restante 12,26% delle azioni ordinarie di Parmalat S.p.A.. L'Offerente aveva riconosciuto agli aderenti all'Offerta un corrispettivo pari ad Euro 2,80 per Azione (in seguito elevato a 3,00 Euro per azione) portata in adesione all'Offerta ed acquistata dall'Offerente.

L'Offerta era condizionata al raggiungimento della soglia del 90% del capitale sociale di Parmalat S.p.A. (superata la quale sarebbe stato possibile avviare il delisting del titolo) Nonostante l'incremento del corrispettivo offerto la partecipazione detenuta dall'Offerente alla scadenza dell'Offerta si è attestata all'89,6% del capitale. Pertanto il titolo è rimasto quotato sul MTA di Borsa Italiana.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Al fine di poter affrontare le scadenze dettate dalle due operazioni straordinarie avviate dalle società partecipate UNICREDIT e PARMALAT, anche in considerazione del valore marginale delle due partecipazioni, era stata adottata la Determinazione Presidenziale n. 61 del 22 febbraio 2017. Tenuto conto, in particolare, degli esiti dell'OPA Parmalat, che ha lasciato intatta la quotazione del titolo, non si è proceduto alla cessione delle azioni in questione.

3) Partecipazione Banca d'Italia

L'INPS deteneva una partecipazione al capitale sociale della Banca d'Italia, attualmente pari a n. 15.000 quote di partecipazione, corrispondente al 5 per cento del capitale sociale.

A seguito dell'Assemblea straordinaria tenutasi in data 23.12.2013, in attuazione del D.L. 30 novembre 2013, n. 133, sono state apportate delle modifiche allo Statuto sociale ed il capitale sociale della Banca d'Italia è aumentato da Euro 156.000 ad Euro 7.500.000.000;

La Legge di conversione 29 gennaio 2014, n. 5 ha confermato il valore finale del capitale sociale ad Euro 7,5 Mld fissando il valore delle quote nominative di partecipazione, di nuova emissione, ad Euro 25.000 ciascuna (art. 4).

Pertanto, il valore complessivo delle quote possedute dall'Istituto era pari ad Euro 375.000.000.

In sede di conversione in Legge, l'art 4 comma 5 del Decreto Legge citato ha, altresì, previsto che ogni partecipante non possa possedere, direttamente o indirettamente, una quota di capitale superiore al 3 per cento.

Al fine di garantire il rispetto della predetta previsione normativa, con Determinazione n. 161 del 10 dicembre 2015, l'Istituto ha ceduto all'INAIL n. 6.000 quote di partecipazione al capitale della Banca d'Italia per un controvalore pari ad Euro 150.000,00.

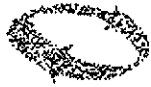
Pertanto, l'Istituto è attualmente titolare di n. 9.000 quote, pari al 3% del capitale, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 3 comma 4 dello Statuto della Banca d'Italia.

4) Gestione di portafoglio EurizonCapital

L'INPS ha in essere una gestione di portafoglio con Eurizon Capital SGR (già San Paolo AM) investita in titoli obbligazionari governativi emessi dalla Repubblica Italiana, proveniente dal soppresso SCAU nel 1995.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



I titoli in gestione non portano alla distribuzione di proventi, ma ad un aumento del valore complessivo della gestione, realizzabile al momento della chiusura della stessa. Non sono stati effettuati nuovi conferimenti di liquidità, né rimborsi. Il valore della gestione di portafoglio varia unicamente in relazione all'accumulazione ed al reinvestimento degli interessi nonché alla variazione del valore di mercato dei titoli. La Società di gestione, comunica trimestralmente il valore complessivo della gestione.

Il valore complessivo al 31/12/2016 è pari ad Euro 3.862.286,00.

5) Strumenti finanziari emessi da Equitalia S.p.A.

Equitalia S.p.A., in ottemperanza all'art. 39, 5° comma del Decreto Legge n. 159/2007, convertito in Legge n. 222/2007, che ha inserito il comma 7-ter all'art. 3 del decreto Legge n. 203/2005, ha corrisposto agli ex concessionari del servizio nazionale di riscossione (vedi deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'INPS n. 79 del 27 giugno 2007), in luogo delle proprie azioni, strumenti finanziari disciplinati dall'art. 2346 comma 6 c.c..

Gli strumenti finanziari sono titoli fruttiferi e gli interessi maturati vengono corrisposti da Equitalia "pro rata temporis" al tasso pari all'Euribor a dodici mesi rilevato il 2 gennaio di ogni anno successivo a quello di emissione.

Ai sensi dell'art. 7.16 dello statuto sociale di Equitalia S.p.A., ai titolari degli strumenti finanziari in questione è riconosciuta la facoltà di esercitare il diritto di cessione degli stessi, ad un prezzo pari al valore nominale, nei confronti dell'Istituto e dell'Agenzia delle Entrate.

Con Determinazione n. 112 del 7 ottobre 2010 il Presidente dell'Istituto ha determinato di esercitare concordemente e contestualmente al socio Agenzia delle Entrate, diritto di prelazione sugli strumenti finanziari emessi dalla società stessa offerti dai venditori e di procedere all'acquisto dei medesimi.

A seguito dell'esercizio del diritto di cessione da parte della totalità degli originari titolari degli strumenti finanziari, nel corso dell'anno 2015, l'Istituto e l'Agenzia delle Entrate hanno completato l'acquisto congiunto degli strumenti finanziari emessi. Il controvalore degli strumenti finanziari acquistati riferibile all'Istituto risulta pari ad Euro 70.682.500,00.

Alla luce di quanto riportato per la partecipazione azionaria detenuta in Equitalia S.p.A., in relazione agli effetti delle previsioni contenute nel D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, anche per gli strumenti finanziari si provvederà a recepire le modifiche previste in occasione della prima nota di variazione al bilancio di previsione 2017.

Gli strumenti finanziari sono remunerati con interessi annuali al tasso pari all'Euribor a dodici mesi rilevato il 2 gennaio di ogni anno successivo a quello di emissione.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



PATRIMONIO MOBILIARE EX IPOST

A seguito della soppressione dell'IPOST, l'INPS aveva acquisito i seguenti investimenti già detenuti dall'Istituto Postelegrafonici (e' riferibile all'ex IPOST anche il 35% del Capitale Sociale della società S.I.S.P.I. S.p.A., descritta sopra).

- Buoni Postali Fruttiferi per un valore nominale di 16.000.000 Euro (gestione FTR);
- Polizza emessa da Poste Vita per un valore nominale di 8.000.000 Euro (gestione FTR);
- Polizza emessa da Poste Vita per un valore nominale di 16.354.833,82 Euro (gestione FTS).

In data 23/01/2016 è giunta a scadenza la Polizza Poste Vita "Postafuturo" del valore nominale di Euro 16.354.833,82 riferita alla gestione FTS.

Tenuto conto che, nell'esercizio 2017, non è prevista la scadenza ovvero l'alienazione dei rimanenti titoli sopra descritti, la consistenza è pari ad Euro 24.000.000,00.

PATRIMONIO MOBILIARE ex INPDAP

Nella tabella sotto riportata si rappresenta una sintesi del patrimonio ex INPDAP, di cui di seguito si fornisce maggior dettaglio:

PATRIMONIO MOBILIARE ex INPDAP			
AZIONI DI SOCIETA' NON QUOTATE IN BORSA	<i>Società</i>	<i>N° azioni</i>	<i>Valore nominale</i>
	IDEA FIMIT SGR S.p.A.	33.157	Euro 1.712.416
	STRUMENTI FINANZIARI PARTECIPATIVI IDEA FIMIT SGR S.p.A.	33.157	Emessi a titolo gratuito
QUOTE DI FONDI CHIUSI IMMOBILIARI COSTITUITI CON APPORTO DI IMMOBILI	<i>Società</i>	<i>N° quote</i>	<i>Consistenza al 31/12/2016</i>
	FONDO IMMOBILIARE ALPHA	31.289	Euro 75.187.467,00
	FONDO IMMOBILIARE BETA	26.847	Euro 6.084.872,58
	FONDO IMMOBILIARE SENIOR	377	Euro 79.200.887,99
QUOTE DI FONDI CHIUSI	<i>Società</i>	<i>N° quote</i>	<i>Consistenza al 31/12/2016</i>



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



IMMOBILIARI COSTITUITI CON APPORTO DI LIQUIDITA'	FONDO ARISTOTELE	2.520	Euro 648.607.332,24
---	------------------	-------	---------------------

Anche prima della soppressione, in presenza di disavanzi di amministrazione tendenzialmente crescenti, l'Istituto non ha reinvestito il controvalore degli strumenti finanziari giunti a scadenza naturale ed ha dato seguito ad alienazioni nei casi in cui era concretamente praticabile tale soluzione. Pertanto, anche per gli strumenti finanziari attualmente in portafoglio, si erano già registrate riduzioni nell'ammontare complessivo esistente, come meglio specificato nel prosieguo della relazione.

Partecipazione azionaria in IDeAFimit SGR SpA

L'INPDAP è stato il partner fondatore della preesistente Fondi Immobiliari Italiani (FIMIT) SGR SpA (costituita nel 1998) e la stessa ha rappresentato per l'Ente una partecipazione fortemente strategica, in quanto complementare anche al processo di valorizzazione immobiliare posto in essere mediante la sottoscrizione di quote di fondi gestiti mediate apporto di immobili.

Al momento della costituzione della società, il valore del Capitale Sociale era di 10,5 miliardi di Lire (n. 105.000 azioni del valore unitario di Lire 100.000), pari a Euro 5.422.797,44.

La quota inizialmente sottoscritta dall'INPDAP era pari a n. 42.000 azioni, per un controvalore di 4,2 miliardi di Lire (la restante quota del 60% apparteneva al Mediocredito Centrale).

Pertanto, il costo di acquisto della partecipazione nella SGR sostenuto dall'Istituto nel 1998 è stato pari a Euro 2.169.119 (Lire 4.200.000.000).

Nel 2007 l'INPDAP aveva ridimensionato la propria partecipazione nella società attraverso la cessione ad ENPALS di 8.843 azioni pari all'8,19% del capitale sociale.

Alla luce dell'originaria sottoscrizione delle azioni della società sulla base del valore nominale ed a fronte della successiva crescita del valore della SGR l'investimento è stato estremamente profittevole per l'Istituto, come si può evincere dalla tabella dei dividendi distribuiti sotto riportata.

ANNO DI EROGAZIONE	DIV.UNIT. LORDI	CONTROVALORE COMPLESSIVO
2003	Euro 10,00	Euro 420.000,00
2004	Euro 22,50	Euro 945.000,00
2005	Euro 40,00	Euro 1.680.000,00
2009	Euro 71,01	Euro 2.354.578,04
2010	Euro 144,81	Euro 4.801.664,11
2011	Euro 87,11	Euro 2.888.306,27
2012	Euro 65,00	Euro 2.155.205,00
2013	Euro 86,00	Euro 2.851.502,00



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2014	Euro 50,00	Euro 1.657.850,00
2015	Euro 40,00	Euro 1.326.280,00
2016	Euro 30,00	Euro 994.710,00
TOTALE		Euro 22.075.095,42

In particolare, a partire dal 2008, a seguito dell'uscita della SGR dal gruppo Unicredit, l'attività della società si è fortemente sviluppata, così come la redditività della partecipazione, pur in un contesto di mercato fortemente critico.

Le potenzialità di sviluppo future e la solidità nell'attuale contesto di crisi economica si sono ulteriormente accresciute grazie alla posizione di *leadership* raggiunta all'esito dell'operazione di fusione tra FIMIT SGR SpA e First Atlantic Real Estate (FARE) SGR SpA (controllata da DeA Capital SpA), deliberata in data 26 luglio 2011 dalle Assemblee dei soci di FIMIT SGR SpA e FARE SGR, con efficacia a partire dal 3 ottobre 2011, una volta ottenuto il nulla osta all'operazione da parte della Banca d'Italia, sentita la Consob ed avendo già precedentemente ottenuto il parere favorevole dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

L'operazione si è perfezionata in data 3 ottobre 2011 come fusione per incorporazione di First Atlantic Real Estate SGR (FARE) in FIMIT SGR, con contestuale cambio del nome di quest'ultima in IDEA FIMIT SGR. In tal'ottica, sono state emesse nuove azioni della società, assegnate ai soci di FARE SGR, lasciando invariato il numero di azioni complessivamente detenute dai preesistenti soci FIMIT (tra cui l'INPDAP, titolare di n. 33.157 azioni ed ENPALS, titolare di n. 20.511 azioni).

L'operazione è stata preceduta dalla sottoscrizione, da parte delle due SGR e dei rispettivi soci pubblici e privati di un articolato "Accordo Quadro" e di un "Patto Parasociale", volti a disciplinare i vari aspetti rilevanti dell'operazione di fusione medesima, il sistema della *governance* e la disciplina della designazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

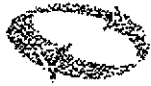
Con la determinazione presidenziale n. 84 del 5 agosto 2015, il Presidente dell'Istituto ha approvato il testo dell'Art. 9 dell'Accordo quadro di fusione FIMIT SGR SPA e FARE SGR SPA", in esecuzione del quale DeA Capital RE ha corrisposto ad INPS, in qualità di Ex Socio Fimit, l'importo di Euro 2.650.000,00 proporzionale rispetto alla partecipazione originariamente detenuta in Fimit SGR, che riflette adeguatamente il valore spettante ad INPS dei Servizi Immobiliari di cui non si era tenuto conto in sede di Fusione.

Precedentemente al perfezionamento della fusione, le due SGR hanno emesso ed assegnato ai propri soci, in numero pari alle azioni detenute, strumenti finanziari partecipativi (rispettivamente denominati di classe "A" per Fimit e di classe "B" per FARE) finalizzati ad attribuire distintamente ed esclusivamente ai rispettivi azionisti i diritti economici connessi alle commissioni variabili relative ai fondi originariamente gestiti da ciascuna SGR, anche successivamente al perfezionamento della fusione.

L'assetto azionario della SGR a seguito delle operazioni di fusione era il seguente:



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Socio	% partecipazione
DeA Capital RE SpA	64,30%
INPS	29,67%
Enasarco	5,97%
Altri soci persone fisiche	0,06%
Totale	100,00%

Nel corso del 2016 Enasarco ha perfezionato la cessione dell'intera partecipazione posseduta nella società IDEa Fimit SGR SpA, a Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia che ha aderito al Patto Parasociale, con le modalità previste dal medesimo e pertanto le designazioni originariamente in capo a Enasarco sono attualmente riconducibili a Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia.

IDEa FIMIT è la prima SGR Immobiliare italiana per patrimonio gestito. Alla data del 31 dicembre 2016 la Società gestisce, un patrimonio di circa 9 miliardi di euro attraverso 40 fondi immobiliari, di cui 5 quotati nel segmento MIV di Borsa Italiana. I fondi sono investiti da oltre 80 soggetti istituzionali e più di 70.000 soggetti *retail*.

Fondi chiusi immobiliari costituiti tramite apporto di immobili - Fondo Alpha e Fondo Beta

L'INPDAP aveva partecipato, con FIMIT SGR SpA, alla realizzazione dei Fondi immobiliari chiusi ad apporto pubblico Alpha e Beta, attraverso il conferimento di propri immobili. Nella fase iniziale, a fronte dell'apporto di immobili, le quote emesse erano state integralmente assegnate all'INPDAP.

Successivamente, si è proceduto al collocamento e all'ammissione a quotazione in Borsa delle quote dei fondi (rispettivamente nel giugno 2002 per il Fondo Alpha e nell'ottobre 2005 per il Fondo Beta), mantenendo in proprietà una parte delle stesse (rispettivamente il 30% per il Fondo Alpha e il 40% per il Fondo Beta).

Si riportano di seguito i dati storici riassuntivi dei risultati reddituali prodotti dai due Fondi fino 31 dicembre 2016:

Fondo	ALPHA	BETA
N. quote originarie	103.876	268.474
Valore della quota alla costituzione	2.500	1.000
Data Collocamento	Giugno 2002	Ottobre 2005
Scadenza Fondo	Giugno 2015	Febbraio 2015



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Prezzo di collocamento	2.600	1.100
% quote collocate	70%	60%
Incasso dal collocamento	188.726.200	177.193.500
N. quote rimaste in proprietà a seguito dei collocamenti	31.289	107.389
Prezzo OPA Chrysalis Fondo Beta (2007)		1.201,58
n. quote cedute		80.542
Incasso dall'OPA		96.777.656,36
N. quote rimaste in proprietà ad oggi	31.289	26.847
Totale proventi netti incassati	50.948.583	34.288.305,32
Totale rimborsi parziali	3.035.033,00	20.774.209,50
TOTALE INCASSI	242.709.816,00	329.033.670,68

Fondo Alpha Immobiliare

Il Fondo Alpha Immobiliare è stato il primo fondo immobiliare ad apporto pubblico istituito, collocato e quotato in Italia. Il Fondo è stato istituito in data 1° marzo 2001 mediante l'apporto del portafoglio immobiliare unicamente da parte dell'INPDAP ad un valore di Euro 259,7 mln e successivamente collocato e quotato a premio in Borsa nel giugno 2002. L'INPDAP, sin dal collocamento iniziale sul mercato retail, detiene una partecipazione pari al 30% delle quote (pari a n. 31.289 quote).

Nel corso degli anni è stata conseguita una significativa *performance* nei rendimenti, principalmente grazie ad un'attenta attività di valorizzazione locativa da parte della SGR. Per il futuro, non sono previsti ulteriori investimenti immobiliari e verrà avviata l'attività di graduale dismissione degli asset. Al fine di evitare la concentrazione della dismissione nell'attuale fase negativa del mercato Immobiliare, la durata del Fondo è stata prorogata di ulteriori 15 anni, rispetto alla scadenza originaria stabilita al giugno 2015, prevedendo pertanto la scadenza entro il 27 giugno 2030, ferma restando la facoltà per la SGR di completare anticipatamente la liquidazione del Fondo, nell'interesse dei partecipanti.

Nel corso dell'anno 2016 non ci sono stati rimborsi parziali pro-quota né il fondo ha distribuito proventi.

In data 9 febbraio 2017, il Consiglio di Amministrazione di IDeA Fimit Sgr ha approvato il Rendiconto di gestione per il 2016. Il valore unitario delle quote del Fondo alla data del 31 dicembre 2016 determinato in sede di Rendiconto era pari a Euro 3.099,824.

Fondo Beta Immobiliare

Sulla scorta del successo riscontrato con il Fondo Alpha, il Fondo Beta Immobiliare ha avviato la propria attività in data 1° gennaio 2004 ad un valore di Euro 268,5 mln e, nell'ottobre del 2005 è stato collocato e quotato in Borsa. L'INPDAP, ad esito del



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



collocamento sul mercato retail, ha mantenuto una partecipazione pari al 40% dello strumento.

Nel corso del 2007, era stata consistentemente ridotto il numero di quote del Fondo Beta Immobiliare in portafoglio (da 107.389, pari al 40% del totale a 26.847, pari al 10% del totale) aderendo all'Offerta Pubblica di Acquisto promossa da Chrysalis SpA al prezzo di Euro 1.201,58 (a fronte di un valore di sottoscrizione delle quote pari a Euro 1.000), per un controvalore lordo complessivo di Euro 96,8 milioni circa.

La performance ottenuta dal Fondo nel tempo è derivata dalla valorizzazione locativa da parte della SGR, a cui va aggiunta un'attenta attività di trading frazionato degli asset, nella fase di vendita avviata negli ultimi anni, in previsione dell'approssimarsi della scadenza del Fondo.

Alla luce della ridotta durata del Fondo (la scadenza era originariamente fissata a febbraio 2012, con la previsione del c.d. "Periodo di grazia" triennale, attualmente in corso, per il completamento dello smobilizzo delle attività), infatti, la SGR ha da tempo avviato la dismissione del patrimonio, riconoscendo ai partecipanti rimborsi parziali per un valore pari ad oltre la metà della quota. Residuano in portafoglio gli ultimi cinque immobili, oltre ad alcuni investimenti immobiliari indiretti, relativamente ai quali la SGR sta proseguendo la ricerca di potenziali acquirenti.

Nel corso del 2016 sono stati deliberati dal Consiglio di Amministrazione IDEa Fimit Sgr rimborsi parziali pro-quota per complessivi Euro 10,50, non soggetti a ritenuta fiscale per un totale di Euro 281.893,50.

In data 9 febbraio 2017 il Consiglio di Amministrazione di IdeA Fimit SpA ha approvato il Rendiconto di gestione alla data del 31 dicembre 2016. Il valore unitario delle quote del Fondo alla data del 31 dicembre 2016, determinato in sede di Rendiconto era pari ad Euro 173,950.

Fondo immobiliare Senior

L'attuale ripartizione delle quote del Fondo è la seguente:

Socio	quote
INPS Gestione ex INPDAP	377
INPGI	61
Banca Marche	61
ENASARCO	40
IDeA FIMIT SGR	8
TOTALE	547

Le n. 377 quote del Fondo di cui era titolare l'INPDAP derivavano dall'originario apporto di immobili di proprietà dell'Ente.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Nel corso del 2010 sono state sottoscritte mediante conferimento di liquidità n. 40 quote da parte di ENASARCO e n. 8 quote da parte della SGR, mentre nel corso del 2011 Banca Marche ha sottoscritto n. 61 quote del Fondo, mediante conferimento di un portafoglio di immobili di proprietà e INPGI ha sottoscritto un numero analogo di quote mediante conferimento di liquidità.

L'operatività del Fondo era stata originariamente disciplinata dal Regolamento di gestione, approvato da Banca d'Italia con Provvedimento n. 1153450 del 30 ottobre 2008, e successivamente modificato, da ultimo all'esito dell'Assemblea dei Partecipanti del 27 settembre 2012.

Il Fondo si distingueva, per una peculiare struttura di governance che affiancava al Comitato Consultivo un Comitato Etico per consentire la valutazione della rispondenza dell'operato del Fondo alle sue finalità sociali.

Nel corso del tempo il Regolamento di gestione del Fondo è stato oggetto di modifiche al fine di ampliare gli ambiti di investimento tipico in iniziative di carattere sociale relative al settore immobiliare estendendo la platea dei potenziali destinatari da quella ordinaria degli anziani ad altre tipologie di soggetti.

Nel corso del 2017 è prevista la revisione del Regolamento di gestione del Fondo al fine di superare

Nel corso del 2016, il Fondo non ha distribuito proventi.

In data 24 febbraio 2017, il Consiglio di Amministrazione di IDeA Fimit Sgr ha approvato il Rendiconto di gestione al 31/12/2016. Il valore unitario della quota alla data del 31/12/2016 è pari ad Euro 210.081,931.

Fondo Aristotele

Il Fondo Immobiliare Chiuso "Aristotele" è stato realizzato nel corso dell'anno 2005 nell'ambito del "Piano di impiego dei fondi disponibili per il 2004", che conteneva la previsione di un Fondo Chiuso Immobiliare specificamente dedicato all'edilizia universitaria e del settore della ricerca, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge finanziaria 498/92, come integrato dal comma 17 dell'art. 1 della legge 4/99, con il conferimento di Euro 630.000.000 in sottoscrizione di n. 2.520 quote del valore unitario di Euro 250.000 (il fondo è riservato a investitori qualificati).

Tale legge prevedeva originariamente che gli enti previdenziali destinassero in via prioritaria una quota non inferiore al 25% dei fondi annualmente disponibili alla realizzazione o all'acquisto di immobili destinati a soddisfare esigenze di edilizia universitaria e di ricerca. In seguito, con il D.lgs. 104/96, che ha dato il via alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, è stato precluso agli stessi l'investimento diretto in beni immobili, prevedendo l'effettuazione di investimenti immobiliari esclusivamente in via indiretta attraverso lo strumento del Fondo Immobiliare chiuso.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Il Fondo è gestito da Fabrica Immobiliare SGR SpA., società partecipata dal Gruppo Bancari Monte dei Paschi, all'esito di una procedura selettiva tra i maggiori gruppi bancari operativi nel settore delle SGR immobiliari.

Dall'avvio dell'operatività (luglio 2005) ad oggi, Aristotele ha impegnato oltre il 90% dei 630 milioni di euro sottoscritti da INPDAP strutturando un piano di investimenti di portata nazionale nei settori dell'edilizia universitaria e della ricerca scientifica che, in estrema sintesi, sta contribuendo a:

- arginare la carenza di posti letto per studenti universitari, mediante la costruzione di nuove residenze: il Fondo sta completando la realizzazione di 3.500 nuovi posti letto tra cui, a titolo esemplificativo, il nuovo *campus* di Roma Tor Vergata da 1.500 posti letto ed una struttura da 600 posti letto a Bari, entrambi già operativi;
- ampliare gli spazi dedicati alla ricerca scientifica, attraverso la realizzazione di 130.000 mq di spazi destinati a nuovi laboratori, privati e pubblici, e nuove strutture mediche specialistiche: in tale ambito, l'intervento più rilevante ha ad oggetto l'Istituto Europeo di Oncologia di Milano del Prof. Umberto Veronesi (realizzazione del nuovo IEO Day Center di via Ripamonti, struttura d'avanguardia inaugurata nel 2010);
- supportare i piani di sviluppo/rilancio di importanti atenei italiani dotati di asset immobiliari, mediante la realizzazione di nuove sedi oppure operazioni di sale and lease back: il Fondo sta realizzando circa 70.000 mq di nuova edilizia universitaria, ivi incluse la sede della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Siena ed il nuovo Dipartimento di Chimica dell'Università di Modena e Reggio, recentemente inaugurata.

In via residuale, il Fondo ha inoltre investito in strutture e servizi specifici per la terza età (es.: residenza sanitaria assistenziale a Binasco – MI, Rezzato – BS e Sassari).

Ad oggi, la maggior parte delle iniziative a sviluppo sono ormai concluse e gli immobili realizzati sono utilizzati dai conduttori, generando un monte canoni in progressiva crescita, oggi pari a oltre Euro 20 milioni l'anno.

I risultati oggi raggiunti dal Fondo hanno suscitato l'interesse di altri investitori istituzionali, con i quali sono state avviate iniziative di investimento comuni.

Nella fase iniziale, il Fondo ha distribuito all'Istituto (unico partecipante) i proventi derivanti dall'iniziale impiego della liquidità disponibile, con scadenze e profili di gestione coerenti con le esigenze di investimento del Fondo nella gestione immobiliare, per un importo complessivo pari a circa Euro 23,4 milioni.

Successivamente, il fondo ha distribuito i seguenti proventi:

- In data 07 agosto 2015 il Consiglio di amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR, in sede di approvazione della Relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2015 ha deliberato la distribuzione di un provento unitario lordo pari ad Euro 15.080,00 che per le 2520 quote di proprietà dell'INPS ammonta ad Euro 28.121.184,00 al netto della ritenuta del 26%.
- In data 21 marzo 2016, il Consiglio di amministrazione di Fabrica Immobiliare SGR, in sede di approvazione della Relazione annuale del Fondo al 31 dicembre



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2015 ha deliberato la distribuzione di un provento unitario lordo pari ad Euro 4.942,00 che, per le 2520 quote di proprietà dell'INPS ammonta ad Euro 9.215.841,60 al netto della ritenuta del 26%.

- In data 20 marzo 2017, il Consiglio di amministrazione di Fabbrica Immobiliare SGR, in sede di approvazione della Relazione annuale del Fondo al 31 dicembre 2016 ha deliberato la distribuzione di un provento unitario lordo pari ad Euro 3.773,00 che, per le 2520 quote di proprietà dell'INPS ammonta ad Euro 7.035.890,4 al netto della ritenuta del 26%.

Il valore unitario delle quote del Fondo alla data del 31 dicembre 2016 è pari a Euro 257.383,262.

Titoli di Stato

Per concludere, nel patrimonio mobiliare dell'INPDAP al momento della soppressione rientravano i Titoli di Stato residui, precedentemente affidati in gestione esterna sulla base di un contratto di gestione Individuale di portafoglio, attualmente in gestione amministrata diretta fino alla scadenza.

Nel corso del 2016 è arrivato a scadenza l'ultimo titolo di Stato, il CCT TV 01.07.2016 di valore nominale pari ad Euro 31.060.000,00.

Pertanto, nel patrimonio immobiliare ex INPDAP non vi sono più titoli di Stato.

PATRIMONIO MOBILIARE ex ENPALS

Il patrimonio mobiliare residuo del "Piano di dismissione del patrimonio mobiliare della gestione ex ENPALS" di cui alla determinazione presidenziale n.165/2013, è così costituito:

- partecipazione azionaria in IDeAFimit SGR SpA;
- quote del fondo immobiliare chiuso Fondo Gamma Immobiliare
- titoli obbligazionari governativi italiani ed altre attività finanziarie.

PATRIMONIO MOBILIARE ex ENPALS			
	Società	N° azioni	Valore nominale
AZIONI DI SOCIETA' NON QUOTATE IN BORSA	IDEA FIMIT SGR S.p.A.	20.511	Euro 1.059.305
	STRUMENTI FINANZIARI PARTECIPATIVI IDEA FIMIT SGR S.p.A.	20.511	Emessi a titolo gratuito
	Società	N° quote	Consistenza al 31/12/2016
QUOTE DI FONDI CHIUSI IMMOBILIARI COSTITUITI CON APPORTO DI LIQUIDITA' E DI IMMOBILI	FONDO IMMOBILIARE GAMMA	10.206	Euro 261.898.163,48



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



TITOLI DI STATO	Tipologia	Valore nominale 31/12/2016
	BTP - CCT - CTZ	Euro 58.409.000,00

Partecipazione azionaria in IDEAFimit SGR SpA

Nel richiamare, con riferimento agli aspetti comuni, quanto sopra descritto relativamente alla partecipazione detenuta dalla gestione ex INPDAP nella SGR, si rappresentano di seguito le informazioni di specifico rilievo per la partecipazione detenuta dall'ex ENPALS.

L'iniziale partecipazione al capitale della SGR da parte dell'ENPALS è riferibile alla data del 27 dicembre 2002, quando, attraverso l'esercizio del diritto di prelazione riconosciuto dai Patti Parasociali, l'INPDAP aveva acquistato da Capitalia e immediatamente ceduto ad ENPALS n. 7.350 azioni della società FIMIT SGR SpA, pari al 6,81% del Capitale sociale.

Successivamente all'incorporazione di Capitalia da parte di Unicredit Group, alla luce del venir meno dell'interesse di quest'ultimo al mantenimento della partecipazione nella SGR, nel corso del 2008 i soci di minoranza di FIMIT SGR SpA (INPDAP, ENPALS e il management della società attraverso la società IFIM srl), avevano condiviso l'opportunità di predisporre un progetto di sviluppo autonomo della società formulando al socio di maggioranza una proposta di acquisto della partecipazione da questi detenuta, anche attraverso il coinvolgimento di altri soggetti (casce previdenziali, compagnie di assicurazione e altri investitori istituzionali).

Nell'ambito dell'operazione di cessione della partecipazione detenuta dal socio di controllo Unicredit, l'INPDAP aveva ridimensionato la propria partecipazione nella società, attraverso la cessione ad ENPALS di una parte della stessa, nella misura di n. 8.843 azioni, pari al 8,19 % del capitale sociale.

In tale occasione ENPALS aveva inoltre rilevato anche da Unicredit parte delle azioni da questo possedute, (n. 4.318 azioni, pari al 4% del capitale sociale).

Per quanto riguarda ENPALS, la distribuzione dei dividendi della SGR è rappresentata nella tabella sotto riportata.

ANNO DI EROGAZIONE	DIV. UNIT. LORDI	CONTROVALORE COMPLESSIVO
2003	Euro 10,00	Euro 73.500,00
2004	Euro 22,50	Euro 165.375,00
2005	Euro 40,00	Euro 294.000,00
2009	Euro 71,01	Euro 1.456.486,11
2010	Euro 144,81	Euro 2.970.197,91
2011	Euro 87,11	Euro 1.786.713,21
2012	Euro 65,00	Euro 1.333.215,00



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



2013	Euro 86,00	Euro 1.763.946,00
2014	Euro 50,00	Euro 1.025.550,00
2015	Euro 40,00	Euro 820.440,00
2016	Euro 30,00	Euro 615.330,00
TOTALE		Euro 12.304.753,23

Fondo immobiliare Gamma

Il Fondo era stato istituito nel 2004 quale strumento di investimento immobiliare indiretto per l'Istituto ed ha una durata di 15 anni (fatta salva la facoltà per la SGR di prorogare la durata del Fondo per un periodo massimo di ulteriori 2 anni, ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei sottoscrittori e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle quote del Fondo). È prevista, inoltre, la possibilità per la SGR di richiedere alla Banca d'Italia un periodo di proroga - non superiore a tre anni (cosiddetto "Periodo di Grazia") - per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

L'ENPALS deteneva, al momento della soppressione, n. 10.206 quote, pari al 99,6% del totale, mentre il restante 0,4% (pari a n. 39 quote) era detenuto da IDEa FIMIT SGR SpA, che ha istituito e gestisce il Fondo.

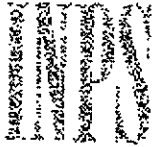
In data 24 febbraio 2017, il Consiglio di Amministrazione di IDEa Fimit Sgr ha approvato il Rendiconto di gestione per il 2016. Il valore unitario delle quote del Fondo alla data del 31 dicembre 2016, determinato in sede di Rendiconto, è pari a Euro 25.566,276. Nel corso del 2016, il Fondo non ha distribuito proventi.

Titoli Obbligazionari e gestioni di portafoglio investite in valori mobiliari

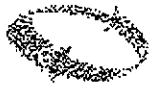
Da ultimo, in esecuzione di quanto previsto dalla Determinazione Presidenziale n. 165 del 4 settembre 2013 avente ad oggetto "Piano di dismissione del patrimonio mobiliare della gestione ex ENPALS", è stata completata l'attività di smobilizzo delle gestioni di portafoglio affidate all'esterno, con la vendita sul mercato dei titoli diversi dai titoli governativi emessi dalla Repubblica Italiana ed il riversamento del relativo controvalore sui c/c dell'Istituto.

In attuazione di quanto sopra, sono erano stati completamente disinvestiti tutti gli strumenti finanziari detenuti nell'ambito delle gestioni di portafoglio affidati originariamente a gestori esterni, fatta eccezione per i titoli di Stato emessi dalla Repubblica Italiana. I controvalori dei disinvestimenti sono stati riversati progressivamente sul conto corrente dell'Istituto acceso presso la Tesoreria Centrale. Nel corso del 2016 sono giunti a scadenza titoli di Stato per complessivi Euro 4.990.000,00. I titoli di Stato ancora detenuti dall'Istituto sono i seguenti:

ISIN	DESCRIZIONE	Valore Nominale
IT0004820426	ITALY BTPS 4.75% 12-01/06/2017	6.665.000,00
IT0004848831	ITALY BTPS 5.5% 12-01/11/2022	5.247.000,00



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



IT0004604671	ITALY BTPS I/L 2.1% 10-15/09/2021	7.400.000,00
IT0003934657	ITALY BTPS 4% 05-01/02/2037	5.690.000,00
IT0003745541	ITALY BTPS I/L 2.35% 04-15/09/2035	3.630.000,00
IT0004489610	ITALY BTPS 4.25% 09-01/09/2019	1.640.000,00
IT0004898034	ITALY BTPS 4.5% 13-01/05/2023	3.288.000,00
IT0004532559	ITALY BTPS 5% 01/09/2040	4.874.000,00
IT0004759673	ITALY BTPS 5% 11-01/03/2022	3.000.000,00
IT0001278511	ITALY BTPS 5.25% 98-01/11/2029	750.000,00
IT0004085210	ITALY BTPS I/L 2.1% 06-15/09/2017	4.500.000,00
IT0003535157	ITALY BTPS 5% 03-01/08/2034	1.024.000,00
IT0004513641	ITALY BTPS 5% 09-01/03/2025	2.697.000,00
IT0004536949	ITALY BTPS 4.25% 09-01/03/2020	2.032.000,00
IT0004545890	ITALY BTPS I/L 2.55% 09-15/09/2041	437.000,00
IT0003644769	ITALY BTPS 4.5% 04-01/02/2020	3.500.000,00
IT0004380546	ITALY 2.35P08-15/09/19 CPI	835.000,00
IT0004917958	ITALIE TV 13-220417 INDX	500.000,00
IT0004243512	ITALY 2.60P07-15/09/23 BTPS	200.000,00
IT0004716319	REPUBBLICA ITALIANA CCT EU TR 11-150418	500.000,00