

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DETERMINAZIONE N. 34 DEL 26 luglio 2023

OGGETTO: Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

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

Vista la Legge 9 marzo 1989, n. 88;

Visto il Decreto Legislativo 30 giugno 1994, n. 479;

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

Visto il decreto-legge 10 maggio 2023, n. 51 recante "Disposizioni urgenti in materia di amministrazione di enti pubblici, di termini legislativi e di iniziative di solidarietà sociale", convertito, con modificazioni, dalla legge 3 luglio 2023, n. 87, e, in particolare, l'art. 1, comma 2;

Visto il D.P.C.M. del 15 giugno 2023 con cui la dott.ssa Micaela Gelera è stata nominata Commissario straordinario dell'Istituto, con i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione attribuiti al Presidente e al Consiglio di amministrazione ai sensi della vigente disciplina;

Visto il D.M. dell'11 febbraio 2022 di nomina del Direttore generale dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il Regolamento di Organizzazione dell'Istituto, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 6 maggio 2020 successivamente modificato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 108 del 21 dicembre 2020;

Visto l'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 137 del 7 settembre 2022;

Visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità adottato con deliberazione n. 172 del 18 maggio 2005 e successive modificazioni;

Visto il comma 2 dell'art. 38 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 che ha previsto la sostituzione integrale del punto c) del secondo comma dell'art. 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n.95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n.135, che ha stabilito 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*

Il Commissario Straordinario
Micaela Gelera

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 (...)"

Viste le determinazioni Presidenziali n. 97 del 7 giugno 2017 e n. 120 del 18 luglio 2017 con le quali sono stati rispettivamente adottati i "Criteri generali del piano di investimento e disinvestimento ed il piano pluriennale per il triennio 2017-2019" ed è stato adottato ed integrato il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019", approvate dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, e le cui operazioni sono state oggetto di verifica, sotto il profilo del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, con il decreto interministeriale di cui all'art. 8 comma 15, del citato decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

Rilevato che successivamente, nei termini previsti dalle vigenti disposizioni, sono stati rispettivamente adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto i periodici piani di investimento e disinvestimento e i relativi aggiornamenti, tutti oggetto dei previsti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Vista la determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017 con la quale è stato adottato il "Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari";

Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020 che ha modificato il citato "Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari", con particolare riferimento ai profili ed alle procedure attinenti all'acquisizione in proprietà di immobili da adibire ad uso strumentale;

Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 258 del 21 dicembre 2022 con la quale è stato adottato il "Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025", successivamente approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 23 del 15 febbraio 2023 ed in riferimento al quale il Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, ha trasmesso con nota n. 157772 del 31 maggio 2023 il relativo decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Viste le deliberazioni del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 10 del 26 luglio 2021, "Relazione Programmatica per gli anni 2022-2024 - Aggiornamento Relazione Programmatica 2021-2023", n. 13 del 4 ottobre 2022, "Relazione Programmatica per gli anni 2023-2025" e n. 33 del 17 luglio 2023, "Relazione Programmatica per gli anni 2024-2026";

Preso atto dell'opportunità di modificare il secondo titolo del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, rubricato "Acquisizione di immobili ad uso strumentale", al fine di incrementare l'efficacia ed efficienza dei processi di

acquisizione relativi ai predetti immobili, anche in considerazione di specifici fabbisogni allocativi dell'Istituto in relazione agli archivi, alle strutture sociali e ai data center;

Rilevata, altresì, la necessità di precisare, nell'ambito della suddetta procedura, i termini di definizione del prezzo di acquisto dei suddetti immobili, con particolare riferimento al valore congruito dall'Agenzia delle Entrate;

Tenuto conto, peraltro, dell'esigenza di disciplinare le previsioni di cui all'art. 17.1 del contratto di locazione stipulato tra FIP ed Agenzia del Demanio, relativo al c.d. "Diritto di prima offerta", anche successivamente alla cessazione del predetto contratto purché in costanza di utilizzo del bene da parte dell'Istituto, introducendo, altresì, la disciplina dell'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge 392/78;

Rilevata l'opportunità di definire più compiutamente gli adempimenti preliminari alla stipula dell'atto di acquisto, le modalità di pagamento del corrispettivo e le procedure per operare l'acquisto di immobili ad uso strumentale anche mediante offerta in permuta di immobili da reddito in dismissione;

Ravvisata l'utilità di contemplare l'acquisizione di immobili strumentali detenuti dalle società di gestione del risparmio attraverso fondi immobiliari di cui l'Istituto è quotista attraverso l'assegnazione in natura degli immobili medesimi e il rimborso anticipato integrale delle relative quote;

Rilevata l'opportunità di disciplinare specificamente l'ipotesi di cessione del patrimonio immobiliare dell'Istituto ad Amministrazioni pubbliche secondo le vigenti disposizioni di legge;

Vista la relazione della Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale,

D E T E R M I N A

di modificare il "Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari" di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020, nei sensi indicati in premessa.

Il Regolamento, come sopra modificato, è allegato alla presente determinazione di cui costituisce parte integrante.

Il Regolamento entra in vigore dalla data di adozione della presente determinazione ed è pubblicato sul sito Internet dell'Istituto www.inps.it entro 15 giorni dalla predetta data.

La presente deliberazione sarà trasmessa ai Ministeri vigilanti ai sensi dell'art. 8 della legge 9 marzo 1989, n. 88.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Micaela Gelera

INPS

REGOLAMENTO PER GLI INVESTIMENTI E DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI

TITOLO PRIMO

PRINCIPI GENERALI

Art 1

Finalità

1. L'INPS effettua investimenti immobiliari in forma diretta e disinvestimenti immobiliari in forma diretta ed indiretta, nel rispetto delle vigenti norme e delle Direttive impartite dai Ministeri vigilanti perseguendo l'obiettivo della massima valorizzazione del patrimonio e della maggiore efficacia operativa ed efficienza economica, nell'interesse dell'Istituto e nel più generale interesse pubblico.

Art. 2

Pianificazione triennale

1. L'INPS adotta un Piano triennale degli investimenti e disinvestimenti che, nel rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, evidenzia l'ammontare delle operazioni di acquisto e di vendita di immobili e delle operazioni di acquisto e cessione di quote di fondi immobiliari, nonché l'eventuale utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili.
2. Nel piano sono distinte le operazioni di acquisto di immobili strumentali e le operazioni di vendita di immobili a reddito, in forma diretta ed indiretta, con separata indicazione delle operazioni di utilizzo delle disponibilità derivanti dall'alienazione di immobili o dalla cessione di quote di fondi immobiliari.

Art. 3

Procedura di pianificazione triennale

1. La Direzione Centrale competente per la gestione del patrimonio immobiliare (di seguito: Direzione centrale Patrimonio e Investimenti) elabora annualmente, entro la data del 31 ottobre, il Piano triennale degli investimenti e disinvestimenti.
2. Il Piano Triennale degli investimenti e disinvestimenti, a scorrimento annuale, è adottato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta del Direttore Generale e approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza.

3. Successivamente all'approvazione, entro il 30 novembre di ciascun anno, il Piano viene trasmesso al Ministero dell'Economia e delle Finanze ed al Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali ai fini della verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, ai sensi dell'art. 8, comma 15 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.
4. Entro il 30 giugno di ciascun anno, l'INPS trasmette ai Dicasteri di cui al comma 3 gli eventuali aggiornamenti del Piano.

TITOLO SECONDO

ACQUISIZIONE DI IMMOBILI AD USO STRUMENTALE

Art. 4

Fabbisogni allocativi

1. Le Direzioni Regionali e le Direzioni di Coordinamento Metropolitano rilevano, con l'ausilio del Coordinamento Regionale Tecnico Edilizio, i fabbisogni allocativi per le sedi ricadenti nel proprio ambito territoriale di riferimento, sulla base dei vigenti standard in tema di occupazione degli spazi e le necessità di razionalizzazione dell'assetto logistico. Dopo aver verificato l'eventuale esistenza nell'ambito territoriale di riferimento di immobili da reddito di proprietà dell'Istituto idonei ad essere destinati ad uso strumentale, le Direzioni Regionali e le Direzioni di Coordinamento Metropolitano comunicano alla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti le eventuali esigenze di acquisizione di immobili ad uso strumentale, specificando quelle per le quali è prioritario il ricorso all'acquisto in luogo della locazione.
2. I fabbisogni allocativi della Direzione Generale sono rilevati dalla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, con l'ausilio del Coordinamento Generale Tecnico Edilizio.
3. I fabbisogni allocativi in materia di archivi, strutture sociali e data center sull'intero territorio nazionale sono rilevati dalla/e Direzione/i centrale/i competente/i per materia.
4. La Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, con l'ausilio del Coordinamento Generale Tecnico Edilizio, e della Direzione Centrale Organizzazione, per gli aspetti di competenza, valuta le complessive esigenze di acquisizione di immobili ad uso strumentale comunicate dalle Direzioni Regionali e Direzioni di Coordinamento Metropolitano ed avvia la procedura di acquisto di immobili ad uso strumentale sulla base delle priorità generali individuate e nel rispetto dell'ammontare complessivo delle operazioni di acquisto di immobili previsto nel Piano Triennale degli Investimenti e Disinvestimenti ed oggetto del Decreto Interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

Art. 5

Procedura di individuazione degli immobili da acquistare

1. In via preliminare, la Direzione centrale Patrimonio e Investimenti, con l'ausilio del Coordinamento Generale Tecnico Edilizio e delle Direzioni Regionali e Direzioni di Coordinamento Metropolitano competenti per l'ambito territoriale individuato, nonché, per gli immobili destinati a fabbisogni di cui all'art. 4, comma 3, della/e Direzione/i centrale/i competente/i per materia, verifica l'eventuale esistenza di immobili disponibili per la vendita di proprietà dei Comuni, delle Città Metropolitane, delle Regioni, delle Province autonome e delle Province che insistono sull'ambito territoriale del fabbisogno allocativo, nonché dell'Agenzia del Demanio o di altre amministrazioni pubbliche disponibili sulle basi dati gestite dalla medesima Agenzia del Demanio. Per fabbisogni allocativi che prescindono da uno specifico ambito territoriale la verifica dell'esistenza di immobili disponibili per la vendita è effettuata esclusivamente presso l'Agenzia del Demanio.
2. Qualora la verifica di cui al comma 1 dia esito positivo, gli immobili potenzialmente disponibili sono sottoposti alle analisi della Commissione di cui ai successivi commi 6 e seguenti.
3. Qualora la verifica di cui al comma 1 non dia esito positivo, per inesistenza di immobili nell'ambito territoriale individuato o per mancata rispondenza alle esigenze allocative dell'INPS degli immobili potenzialmente disponibili, viene avviata la ricerca di mercato per l'acquisto di immobili ad uso strumentale.
4. La Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, con l'ausilio della Direzione Centrale Risorse Strumentali e Centrale unica acquisti, del Coordinamento Generale Tecnico Edilizio e delle Direzioni Regionali e Direzioni di Coordinamento Metropolitano competenti per territorio, nonché, per gli immobili destinati a fabbisogni di cui all'art. 4, comma 3, della/e Direzione/i centrale/i competente/i per materia, pubblica un bando contenente le informazioni essenziali per l'individuazione dell'immobile da acquistare (superficie lorda richiesta, superficie netta ad uso ufficio, eventuali spazi per archivi o parcheggi e altre specifiche esigenze, ecc.), i requisiti di ordine generale in capo all'offerente (iscrizione al registro delle imprese, regolarità contributiva e fiscale, rispetto dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, ecc.) e le modalità di presentazione dell'offerta (termini di consegna delle offerte, luogo, ecc.). Un estratto del bando è, altresì, pubblicato su uno o più quotidiani a diffusione nazionale e/o locale.
5. Il Direttore Centrale Patrimonio e Investimenti nomina il Responsabile del procedimento, il quale verifica il rispetto dei termini di presentazione delle offerte e la presenza delle dichiarazioni e dei documenti attestanti il possesso dei requisiti di ordine generale in capo all'offerente ed invia i relativi esiti alla Commissione di cui al successivo comma 6.

6. Ai fini dell'individuazione degli immobili strumentali da acquistare, presso la Direzione Generale è istituita una Commissione, presieduta dal Direttore Centrale Patrimonio e Investimenti e composta dal Direttore Centrale Organizzazione, dal Coordinatore Generale Tecnico Edilizio e, in caso di immobili destinati a strutture territoriali, dal Direttore Regionale o Direttore di Coordinamento Metropolitano e dal Coordinatore Regionale Tecnico Edilizio competenti. In caso di immobili destinati ai fabbisogni di cui all'art. 3, comma 4, la Commissione è integrata dal titolare della/e Direzione/i centrale/i competente/i per materia. I soggetti sopra elencati possono individuare propri delegati ai fini della partecipazione alla Commissione. All'attività della Commissione partecipa un Avvocato dell'Istituto designato dal Coordinatore Generale Legale.
7. Entro trenta giorni dall'invio da parte del Responsabile del procedimento della documentazione relativa alle offerte validamente pervenute, la Commissione avvia l'analisi delle stesse.
8. La Commissione effettua:
 - la verifica del possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 in capo agli offerenti;
 - l'analisi della rispondenza sostanziale delle offerte alle richieste contenute nel bando;
 - le valutazioni di ordine organizzativo, logistico, tecnico ed economico con particolare riferimento al rispetto dei criteri di razionalizzazione degli spazi adottati dall'Istituto.
9. Qualora nessuna offerta soddisfi i requisiti previsti dal bando, la Commissione dispone la chiusura della fase istruttoria e ne trasmette gli esiti al Responsabile del procedimento ai fini della relativa comunicazione alla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, che provvede ad avviare le analisi preordinate ad individuare soluzioni alternative per fare fronte ai bisogni allocativi dell'Istituto.
10. Nel caso in cui una o più offerte soddisfino i requisiti previsti dal bando, la Commissione trasmette il verbale contenente l'elenco degli immobili rispondenti ai requisiti previsti dal bando, stilato per graduatoria di interesse, al Responsabile del procedimento ai fini della relativa comunicazione alla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, che richiede al Coordinamento Generale Tecnico Edilizio di predisporre la relazione attestante le caratteristiche e le condizioni tecniche, logistiche e funzionali degli immobili risultanti nelle prime tre posizioni della graduatoria di interesse, nonché di collaborare con la Direzione medesima per lo svolgimento dell'istruttoria tecnica collegata all'eventuale acquisto dell'immobile.
11. Le predette offerte, corredate della relazione tecnica elaborata dal Coordinamento Generale Tecnico Edilizio, vengono sottoposte dalla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti al parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate, alla quale vengono rimborsati i costi sostenuti nell'ambito di tale attività, ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis, del D.lgs. 300 del 1999.

12. Acquisito il parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate, la Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti avvia le trattative negoziali con il soggetto offerente l'immobile risultato nella prima posizione della graduatoria di interesse per determinare le condizioni del possibile acquisto, il cui prezzo in nessun caso può superare il valore congruito dall'Agenzia delle Entrate, tenuto anche conto dell'alea estimativa eventualmente indicata dall'Agenzia delle Entrate medesima.
13. In caso di esito negativo delle trattative negoziali con il soggetto offerente l'immobile risultante primo nella graduatoria di interesse, la Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti avvia nuove trattative negoziali con gli eventuali altri soggetti offerenti presenti nella graduatoria di interesse, seguendone l'ordine, secondo l'iter di cui ai commi 10, 11 e 12 che precedono.
14. Con riferimento agli immobili originariamente trasferiti al Fondo Immobili Pubblici, ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, oggetto del contratto di locazione sottoscritto in data 29 dicembre 2004 tra il Fondo Immobili Pubblici e l'Agenzia del Demanio e da quest'ultima assegnati in uso all'Istituto, in caso di ricezione per il tramite dell'Agenzia del Demanio della comunicazione relativa al "Diritto di Prima Offerta" ai fini dell'acquisto di uno dei predetti immobili, ai sensi dell'art. 17.1 del predetto contratto di locazione, anche laddove la stessa sia trasmessa dopo la cessazione del predetto contratto di locazione purché in costanza di utilizzo dell'immobile da parte dell'Istituto, l'eventuale proposta di acquisto è sottoposta al Consiglio di Amministrazione dopo avere accertato la sussistenza delle seguenti condizioni:
 - a) l'immobile offerto in vendita risulti coerente con i fabbisogni allocativi espressi ai sensi dell'art. 4;
 - b) il prezzo dell'immobile offerto in vendita risulti non superiore al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate nella perizia estimativa trasmessa prima dell'offerta di vendita, purché non risalente di oltre dodici mesi rispetto alla data della predetta offerta, ovvero al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate, nel parere di congruità fornito, ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis, del D.lgs. 300 del 1999, tenuto conto dell'alea estimativa eventualmente indicata dall'Agenzia delle Entrate medesima.
15. Con riferimento agli immobili in uso all'Istituto in forza di contratti di locazione passiva diversi da quelli di cui al comma 14, in caso di offerta di vendita da parte del locatore in vigore del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392/1978, la proposta di acquisto è sottoposta al Consiglio di Amministrazione dopo avere accertato la sussistenza delle seguenti condizioni:
 - a) l'immobile offerto in vendita risulti coerente con i fabbisogni allocativi espressi ai sensi dell'art. 4;
 - b) il prezzo dell'immobile offerto in vendita risulti non superiore al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate nella perizia estimativa trasmessa prima dell'offerta di vendita, purché non risalente di oltre dodici mesi rispetto alla data della predetta offerta, ovvero al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate, nel parere di congruità fornito, ai sensi dell'art.

64, comma 3-bis, del D.lgs. 300 del 1999, tenuto conto dell'alea estimativa eventualmente indicata dall'Agenzia delle Entrate medesima.

Art. 6

Stipula dell'atto

1. Il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Direttore Generale, delibera l'acquisto di immobili strumentali.
2. L'atto di compravendita è stipulato dal Direttore della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, previa eventuale sottoscrizione di contratto preliminare di acquisto, ove convenuto dalle parti.
3. Preliminarmente alla stipula del contratto di compravendita:
 - viene nuovamente verificata la regolarità contributiva e fiscale del venditore e l'assenza di condanne irrogate con sentenza definitiva, decreto penale divenuto irrevocabile e sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per i reati e nei confronti dei soggetti di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023;
 - il venditore provvede a trasmettere a INPS, in originale o in copia, tutta la documentazione tecnica, catastale, urbanistico-edilizia ed amministrativa concernente l'immobile, ivi compresi il certificato di collaudo statico delle strutture, il certificato di abitabilità e le certificazioni impiantistiche e quelle ai fini della normativa antincendio, e, nelle ipotesi di acquisto di immobile di nuova costruzione o sul quale siano stati effettuati di recente lavori di riqualificazione, a presentare polizza decennale postuma di responsabilità civile, ex art. 1669 codice civile;
 - il Notaio rogante acquisisce i certificati catastali dell'immobile, nonché i certificati ipotecari per iscrizioni e trascrizioni a carico degli intestatari della proprietà dell'immobile negli ultimi venti anni, e redige la relazione ventennale.
4. Il contratto di compravendita stabilisce le modalità di consegna dell'immobile e le eventuali attività di adattamento a carico del venditore, nonché le eventuali penali e garanzie.

Art. 7

Pagamento del prezzo

1. Il pagamento del prezzo dell'immobile definito dalle parti è effettuato, di norma, con le seguenti modalità:
 - a) fino ad un massimo del 10% del prezzo pattuito alla stipula dell'eventuale contratto notarile preliminare, a titolo di caparra, da tramutarsi automaticamente in conto prezzo al rogito dell'atto di compravendita. Dette

somme sono versate, su conto dedicato e vincolato intestato al notaio rogante e sono liberate, a favore del promittente venditore:

- previa trascrizione da parte del predetto notaio, del contratto preliminare, e contigua acquisizione, da parte del medesimo, dei certificati ipotecari, comprendenti la trascrizione dello stipulato contratto preliminare, attestanti l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatte salve quelle per le quali la parte creditrice ha prestato formale ed incondizionato assenso alla cancellazione, in corso di registrazione e annotazione;
- previo rilascio, e consegna a mani dell'Istituto, da parte del promittente venditore, di fideiussione a prima richiesta, di primario/a istituto di credito o compagnia assicurativa, per un importo doppio rispetto a quello versato dall'Istituto;

b) fino ad un massimo dell'80% del prezzo pattuito, in ragione anche di quanto previsto al successivo comma 2, oltre alle imposte, comprensivo della quota di prezzo corrisposta alla stipula dell'eventuale contratto preliminare, al rogito dell'atto di compravendita, a favore del venditore o, su indicazione di quest'ultimo, anche del creditore, che abbia trascritto gravami sull'immobile oggetto di acquisto, previa trascrizione, a cura del notaio rogante, dell'atto di compravendita, e contigua acquisizione, da parte del medesimo, dei certificati ipotecari, comprendenti la trascrizione dello stipulato atto di compravendita, attestanti l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatte salve quelle per le quali la predetta parte creditrice, ha prestato formale ed incondizionato assenso alla cancellazione, in corso di registrazione e annotazione;

c) la restante parte del prezzo pattuito, a concorrenza dell'intero, di norma entro 30 giorni lavorativi dalla trascrizione del contratto di compravendita, con acquisizione dei certificati ipotecari, comprensivi della compravendita stipulata, attestanti l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre che l'annotazione della cancellazione di eventuali gravami ancora pendenti, e dei certificati definitivi di accatastamento, ove non ancora disponibili.

2. Nel caso in cui il contratto di compravendita preveda lo svolgimento di attività da parte del venditore da eseguirsi successivamente alla data di stipula del medesimo, il pagamento della parte del prezzo correlato al valore delle attività da porre in essere è decurtato dal pagamento degli importi di cui al comma 1, lett. b) ed effettuato entro 30 giorni lavorativi dall'accertamento, da parte di un professionista incaricato dall'INPS, della regolare esecuzione delle predette attività e del completamento, ad onere e carico del venditore, di tutti i relativi, connessi e conseguenti adempimenti edilizi, urbanistici, catastali ed amministrativi, ivi compreso, ove richiesto, il collaudo ed il rilascio delle certificazioni, necessari, od anche solo utili, alla regolarità edilizia, urbanistica, catastale ed impiantistica, ove gli interventi interessino anche tale ambito, dell'immobile.

3. Fatto salvo il caso di sottoscrizione del contratto preliminare, di cui al comma 2 del presente articolo, non possono essere effettuate anticipazioni, neppure parziali, del prezzo di vendita pattuito.

Art. 8

Permuta

1. Ai fini dell'acquisizione di immobili destinati a soddisfare i propri fabbisogni di spazi ad uso strumentale, a livello centrale o periferico, l'Istituto può cedere in permuta immobili da reddito in dismissione, con eventuale conguaglio in denaro a favore dell'Istituto o dell'altro soggetto.
2. L'eventuale disponibilità dell'offerente ad effettuare una permuta con immobili da reddito di proprietà dell'Istituto potrà essere dallo stesso comunicata sia in occasione delle offerte di cui all'art. 5 del Regolamento, sia successivamente, nel corso delle interlocuzioni finalizzate alla compravendita dell'immobile ad uso strumentale. Il valore degli immobili da reddito oggetto di permuta è determinato ai sensi dell'art. 10 comma 2 del presente Regolamento.

Art. 9

Assegnazione in natura di immobili a fronte del rimborso anticipato integrale di quote di Fondi immobiliari chiusi

1. L'Istituto, laddove accerti l'esistenza, nell'ambito di un fondo di investimento immobiliare di cui detiene una quota di partecipazione di maggioranza, di immobili idonei a soddisfare i propri fabbisogni allocativi di cui all'art. 4, in luogo dell'esperimento della procedura di cui all'art. 5, ove previsto dal regolamento di gestione del fondo di investimento immobiliare, può richiedere, alla società di gestione del risparmio titolare del fondo medesimo, l'assegnazione dell'immobile a fronte del rimborso anticipato integrale delle quote rappresentative del suo valore.
2. L'assegnazione verrà effettuata, nel rispetto delle disposizioni del regolamento di gestione del fondo di investimento immobiliare, nella forma del rimborso anticipato integrale di quote, con loro contestuale annullamento, in numero pari al controvalore corrispondente a quello dell'immobile, salvo conguagli di ammontare inferiore al valore unitario della quota.
3. Il valore dell'immobile è determinato sulla base della relazione di stima redatta, dall'Esperto Indipendente di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 5 marzo 2015, n. 30 di data anteriore di non più di 30 (trenta) giorni da quella del rogito.

TITOLO TERZO
DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI

Art. 10

Norme generali

1. L'INPS procede all'alienazione del proprio patrimonio immobiliare, retrocesso ai sensi dell'art. 43 bis del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, o del quale sia stata deliberata la dismissione, tramite procedure che garantiscano la massima trasparenza e imparzialità nella scelta del contraente.
2. La perizia estimativa del valore di mercato, ove non diversamente disposto dalle vigenti norme, è effettuata dall'Agenzia delle Entrate, mediante apposita convenzione, da tecnici del Coordinamento Generale Tecnico Edilizio o da altri operatori specializzati selezionati sul mercato con le modalità normativamente previste.
3. La stipula degli atti notarili di compravendita è di competenza del Direttore Centrale della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti o di un suo delegato, oppure del Direttore regionale o Direttore di coordinamento metropolitano territorialmente competente in ragione dell'ubicazione dell'immobile, o di un suo delegato.

Art. 11

Dismissione del patrimonio immobiliare cartolarizzato retrocesso

1. L'Istituto dismette il patrimonio immobiliare relativo alla prima e seconda operazione di cartolarizzazione di cui al decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, retrocesso ai sensi dell'art. 43-bis del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, nel rispetto delle procedure di vendita relative alla seconda operazione di cartolarizzazione e dei diritti di opzione, prelazione e prezzo salvaguardati dall'art. 43-bis, comma 12, del citato decreto legge n. 207/2008 convertito con modificazioni dalla legge 14/2009, in quanto applicabili, ivi inclusi quelli riconosciuti agli enti pubblici territoriali di cui all'art. 3 comma 17 e comma 17-bis del citato decreto legge n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001.
2. Conformemente alle disposizioni di cui all'art. 43-bis, comma 12, del decreto legge n. 207/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 14/2009, l'Istituto al fine di accelerare il processo di dismissioni promuove la definizione stragiudiziale del contenzioso, sempre che da detta definizione stragiudiziale consegua 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.

3. L'INPS dismette tramite asta pubblica il patrimonio immobiliare cartolarizzato retrocesso libero o locato inoptato, ivi incluse le nude proprietà conseguenti alla precedente cessione dell'usufrutto.
4. Al fine di massimizzare gli incassi in relazione alla situazione del mercato immobiliare, la disciplina delle procedure d'asta relative alla seconda operazione di cartolarizzazione è integrata con le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 12

Dismissione del patrimonio immobiliare non cartolarizzato

1. Fatte salve diverse disposizioni normative o regolamentari, l'Istituto procede alla dismissione delle unità immobiliari non strumentali non interessate dalle operazioni di cartolarizzazione con le modalità previste per le unità immobiliari di cui al precedente art. 11, in linea con le disposizioni contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per quanto compatibili.
2. Le previsioni di cui al comma 1 si applicano in favore dei soggetti che alla data del 23 aprile 2017 presentino i requisiti previsti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, ivi inclusi coloro che, alla medesima data, risultino assegnatari di unità immobiliari sulla base di bandi di locazione definitivamente aggiudicati.

Art. 13

Aste

1. La vendita delle unità immobiliari libere o locate inoptate (ivi incluse le nude proprietà conseguenti alla precedente cessione dell'usufrutto), residenziali e commerciali, nonché dei terreni avviene mediante asta pubblica, sulla base di turni d'asta successivi. Al fine di favorire la dismissione degli immobili, una o più unità secondarie (cantine, posti auto, box, soffitte, ecc.) possono essere aggregate alle unità principali. Gli immobili rimasti invenduti dopo i primi due turni d'asta possono essere oggetto dei successivi turni d'asta sia come lotti singoli che come parte di lotti aggregati, formati da più unità principali e/o più unità secondarie. Salvo deroghe normative, la vendita dei terreni a destinazione agricola viene effettuata nel rispetto della normativa agraria vigente e dei diritti di prelazione dalla medesima previsti.
2. Il valore di mercato delle unità poste in vendita è determinato con le modalità di cui all'art. 10, comma 2 del presente Regolamento.
3. Le unità immobiliari residenziali libere, quelle qualificate di pregio anche se occupate, le unità con destinazione non residenziale libere o occupate ed i terreni

liberi sono posti in vendita nel primo turno d'asta, al prezzo a base d'asta pari al valore di mercato determinato ai sensi del comma 2.

4. Per le unità immobiliari residenziali occupate ed inoptate, non qualificate di pregio, il prezzo a base d'asta è determinato applicando una riduzione del 30% al valore di mercato dell'unità immobiliare libera, determinato ai sensi del comma 2.
5. Per le unità immobiliari residenziali rimaste invendute nel primo turno d'asta, il prezzo a base d'asta nei turni successivi può essere ridotto nella misura massima di seguito indicata:
 - i. secondo turno d'asta: 30% del valore alla base del primo turno d'asta;
 - ii. terzo turno e successivi: 50% del valore alla base del primo turno d'asta.
6. Per le unità immobiliari con destinazione non residenziale ed i terreni rimasti invenduti nel primo turno d'asta, il prezzo a base d'asta nei turni successivi può essere ridotto nella misura massima di seguito indicata:
 - iii. secondo turno d'asta: 25% del valore alla base del primo turno d'asta;
 - iv. terzo turno: 35% del valore alla base del primo turno d'asta;
 - v. turni successivi al terzo: 50% del valore alla base del primo turno d'asta.
7. Per le unità immobiliari inoptate, in caso di aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello di offerta in opzione, al conduttore è riconosciuto il diritto di acquisto in prelazione dell'unità immobiliare, da esercitarsi, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla relativa comunicazione, previo accertamento della regolarità nel pagamento dei canoni e degli altri oneri dovuti.

Art. 14

Modalità di svolgimento delle Aste

1. L'INPS effettua le procedure d'asta, di norma, tramite il Consiglio Nazionale del Notariato.
2. La procedura d'asta è accompagnata da adeguate forme di pubblicità, anche via Internet, che consentano la diffusione, sia a livello nazionale che locale, degli avvisi d'asta.
3. Fra la pubblicazione degli avvisi d'asta e l'effettuazione delle stesse deve trascorrere un lasso di tempo minimo di venti giorni; la procedura d'asta è gestita di norma a livello accentrato, ma è possibile l'effettuazione di turni d'asta a livello locale, in caso di interessi circoscritti territorialmente.

Art. 15

Trattativa privata

1. Per tutte le unità rimaste invendute a seguito dell'espletamento di almeno tre turni d'asta, di cui almeno uno con prezzo a base d'asta pari al valore minimo di cui all'art. 13 (50% del valore alla base del primo turno d'asta) l'INPS può procedere, alla dismissione tramite trattativa privata, per lotti singoli o aggregati, formati da più unità principali e/o più unità secondarie.
2. La trattativa privata non può, in ogni caso, essere conclusa per un corrispettivo inferiore al 40% del prezzo posto a base d'asta nel primo turno d'asta esperito per l'immobile (o gli immobili, in caso di lotti aggregati) oggetto della trattativa privata.
3. La presenza di immobili disponibili alla dismissione tramite trattativa privata è comunicata sul sito Internet dell'Istituto.
4. Nell'ambito della trattativa privata, qualora pervenga un'offerta vincolante, ne viene data comunicazione sul sito Internet dell'Istituto, con evidenza del relativo importo, e possono essere presentate offerte concorrenti, anch'esse vincolanti, di importo superiore a quello dell'offerta vincolante entro venti giorni dalla comunicazione.
5. In presenza di offerte concorrenti, si procede alla fase dei rilanci di fronte ad un Notaio. In assenza di offerte concorrenti la trattativa privata si conclude all'importo oggetto dell'offerta vincolante pervenuta.

Art. 16

Cessione del patrimonio immobiliare ad Amministrazioni pubbliche

1. In deroga alle previsioni degli articoli da 10 a 15 del Regolamento, l'INPS può procedere alla dismissione di immobili tramite trattativa privata nei confronti di amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 17

Dismissioni del patrimonio tramite conferimento a Fondi immobiliari chiusi

1. L'INPS procede alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare anche mediante il conferimento a fondi immobiliari chiusi costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'art. 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.
2. La partecipazione a fondi immobiliari chiusi e la sottoscrizione delle relative quote mediante il conferimento di immobili sono autorizzate con provvedimento del Consiglio di Amministrazione su proposta del Direttore Generale.
3. Il valore delle quote sottoscritte è pari al valore di conferimento degli immobili determinato dall'Esperto Indipendente di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 5 marzo 2015, n. 30.

4. I contenuti del regolamento di gestione dei fondi immobiliari chiusi sono determinati dal quadro normativo e regolamentare vigente. Il regolamento di gestione definisce le caratteristiche del fondo e ne disciplina il funzionamento, disciplina il rapporto di partecipazione al fondo stesso, indica la società di gestione del risparmio ed il depositario, definisce la ripartizione dei compiti tra tali soggetti e regola i rapporti intercorrenti tra questi ultimi e i partecipanti al fondo.
5. L'Istituto partecipa alla governance del fondo attraverso l'Assemblea dei Partecipanti ed il Comitato Consultivo.
6. I componenti del Comitato Consultivo del fondo nominati dall'Istituto sono designati con provvedimento del Consiglio di Amministrazione, su proposta del Direttore Generale, tra soggetti dotati di comprovata competenza tecnica, esterni o interni all'Istituto, in relazione all'attività da svolgere all'interno dell'organismo.

Art. 18

Norme finali e di chiusura

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della sua adozione e si applica alle procedure di investimento e disinvestimento avviate successivamente alla sua entrata in vigore.
2. Per quanto non espressamente previsto valgono le vigenti disposizioni normative e regolamentari.