

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DETERMINAZIONE N. 48 DEL 14 settembre 2023

OGGETTO: Fondo comune di investimento immobiliare chiuso i3 – INPS istituito da INVIMIT SGR S.p.A. ai sensi dell’art. 33, comma 8-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. Sottoscrizione delle quote emesse con apporto di immobili - Nono apporto.

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 del 30 giugno 1994 n. 479;

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

Visto il D.L. 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 dello stesso;

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. del 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 e 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;

Il Commissario Straordinario

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

Visto l'art. 8 comma 15, del decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, recante *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"*;

Visti il 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 la Direttiva del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 10 febbraio 2011;

Visto il comma 2 dell'art. 38 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni 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 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"*;

Rilevato che con la determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017, successivamente integrata con determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017, sono stati predisposti i *"Criteri generali del piano di investimento e disinvestimento"* ed il piano pluriennale per il triennio 2017-2019, che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza ha approvato con deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017;

Rilevato che, con riferimento al piano triennale di investimento e disinvestimento 2017-2019, è stato emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all'art. 8, comma 15 del citato decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017;

Rilevato che, alle successive scadenze normativamente previste, sono stati adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto i periodici piani di investimento e disinvestimento e ove necessari, i relativi aggiornamenti, e che, da ultimo, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 258 del 21 dicembre 2022, è stato adottato il *"Piano di investimento e disinvestimento"*

2023-2025” – che prevede, per il richiamato periodo, l’effettuazione di operazioni di apporto di beni immobili ai fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A. - successivamente approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 23 del 15 febbraio 2023;

Rilevato che, con riferimento al piano triennale di investimento e disinvestimento 2023-2025, è stato emanato da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, di cui all’art. 8, comma 15 del citato decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n. 157772 del 31 maggio 2023;

Visto il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 “Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria” e in particolare le disposizioni applicabili alle società di gestione del risparmio;

Visto il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d’Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015 – come successivamente modificato con Provvedimento del 16 novembre 2022 - con particolare riferimento alle previsioni ivi contenute in materia di società di gestione del risparmio e di criteri generali e contenuto minimo del regolamento di gestione dei fondi comuni di investimento;

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

Visto il decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, emanato ai sensi dell’art. 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, con il quale è stata costituita la società INVIMIT SGR S.p.A., totalmente partecipata dal Ministero dell’Economia e delle Finanze;

Visto 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”*;

Preso atto che, a seguito del menzionato decreto del 5 febbraio 2014, in data 23 dicembre 2014, con delibera del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR, è stato originariamente istituito il fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto denominato "i3-INPS";

Rilevato che, a seguito del negativo esito della sopra indicata precedente procedura e dell'entrata in vigore dell'art. 38 comma 2 del citato Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, in data 17 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A. ha istituito nuovamente il fondo i3-INPS, approvando il "Regolamento di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato 'i3-INPS'", da ultimo modificato con delibera del predetto Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2021;

Vista la determinazione presidenziale n. 135 del 2 agosto 2017, che ha autorizzato la partecipazione dell'Istituto, mediante apporto di immobili, al fondo immobiliare i3-INPS, gestito da INVIMIT SGR S.p.A., ed alla sottoscrizione delle relative quote al valore risultante dall'ultima relazione semestrale di gestione approvata al momento del conferimento;

Preso atto che il fondo i3-INPS ha avviato la propria operatività il 3 agosto 2017 e ha, salvo proroga, una durata di venti anni, a decorrere dalla chiusura del primo esercizio successivo all'avvio dell'operatività dello stesso, ed investe, nei limiti previsti dal Regolamento di gestione del fondo *"in misura prevalente in assets immobiliari a reddito o a dismissione immediata, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo"*;

Tenuto conto che il primo periodo di sottoscrizione, della durata di 24 mesi si è concluso in data 17 maggio 2019, mentre il secondo, della durata di 12 mesi, in data 1° agosto 2020 e che INVIMIT SGR S.p.A. ha aperto il terzo periodo di sottoscrizione con decorrenza dall'8 settembre 2023 e della durata di 24 mesi, e per un ammontare minimo di 160 mln di euro;

Rilevato che, dall'avvio dell'operatività al 30 giugno 2023, sono state poste in essere otto operazioni di investimento mediante le quali sono stati conferiti al fondo i3-INPS n. 107 asset immobiliari di proprietà dell'Istituto, per un valore di apporto complessivo di 449,7 mln di euro ca, a fronte dei quali sono state sottoscritte ed emesse, a favore dell'Istituto medesimo, n. 821 quote, per un valore complessivo della partecipazione di 267,35 mln di euro ca, al netto delle distribuzioni medio tempore effettuate per complessivi 229 mln di euro ca;

Preso atto, pertanto, che la situazione complessiva della partecipazione al fondo i3-INPS alla chiusura del secondo periodo di sottoscrizione è quella riportata nella sottostante tabella:

Soggetto	N. Quote	Incidenza %
INPS	821	98,68%
Fondo i3-CORE - Comparto Stato	6	0,72%
Stato italiano	5	0,60%
Totale	832	100,00%

Preso atto dell'opportunità di programmare una ulteriore operazione di apporto al fondo i3-INPS al fine di agevolare la ripresa del processo di dismissione degli immobili di proprietà dell'Istituto mediante il conferimento al citato fondo;

Visto l'articolo 9.2.1 del Regolamento del Fondo e in particolare i commi 7 e 8 dello stesso che prevedono che *"In caso di apporto, all'apportante/agli apportanti verrà attribuito un numero di Quote del Fondo calcolato sulla base del valore netto del conferimento diviso per (...) il valore unitario delle Quote, come risultante dall'ultima relazione annuale o semestrale del Fondo approvata"* e che *"L'eventuale differenza necessaria per arrivare ad un numero intero di quote attribuite sarà versata dall'apportante/dagli apportanti in denaro. In alternativa, a scelta dell'apportante/degli apportanti, a fronte dell'Apporto verrà attribuito un numero di quote del Fondo calcolato come suindicato, arrotondato per difetto (cioè al primo numero intero inferiore) e senza conguaglio in denaro"*;

Tenuto conto che la relazione semestrale del Fondo indica un valore unitario delle quote al 30 giugno 2023 di euro 325.640,601;

Preso atto che, in data 3 agosto 2023, INVIMIT SGR S.p.A., in coerenza con quanto effettuato in occasione delle precedenti operazioni di apporto, ha trasmesso la documentazione, Information memorandum e schede immobili, relativa ad un nuovo conferimento di immobili al fondo i3-INPS;

Rilevato che la predetta operazione di investimento prevede il conferimento di n. 3 asset immobiliari, tutti composti di più unità, a fronte dell'emissione a favore dell'Istituto di n. 31 quote, del valore unitario di euro 325.640,601, per un valore di apporto complessivo di euro 10.094.858,631, tenuto conto dello sconto di apporto, pari a circa il 2% del valore stimato dei suddetti immobili, dovuto alla necessità di emettere un numero intero di quote;

Atteso che tale operazione è di ammontare coerente con i valori previsti con riferimento alle operazioni di *"conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A."* nel sopra menzionato *"Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025"*;

Preso atto che, al termine dell'operazione sopra descritta la partecipazione al fondo i3-INPS dell'Istituto sarà di n. 852 quote, pari al 98,73% del totale e la situazione complessiva sarà quella riportata nella sottostante tabella:

Soggetto	N. Quote	Incidenza %
INPS	852	98,73%
Fondo i3-CORE - Comparto Stato	6	0,70%
Stato italiano	5	0,58%
Totale	863	100,00%

Vista la relazione della Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale,

D E T E R M I N A

di sottoscrivere n. 31 quote del fondo i3 – INPS, del valore unitario di euro 325.640,601, mediante il conferimento delle unità immobiliari individuate nella tabella allegata alla presente determinazione, di cui costituisce parte integrante, per un valore di apporto complessivo di euro 10.094.858,631.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Micaela Gelera

Nono Apporto INPS												
N.	Regione	Prov.	Città	Indirizzo (Denominazione)	Cielo - terra	Sup. Comm. (mq)	Destinazione d'uso prevalente	Stato locativo	canone di locazione (€/anno)	Valore mercato Stima E.I.	Percentuale arrotondamento	Valore finale di apporto
1	Lombardia	MI	Milano	Corso di Porta Romana 51	NO	948	Residenziale	Libero	-	4.500.000,00	1,99%	4.410.375,13
2	Piemonte	TO	Torino	Via Bligny 17	SI	1.480	Residenziale	Libero	-	1.900.000,00	1,99%	1.862.158,39
3	Lazio	LA	Latina	Viale Pier Luigi Nervi 174-180	NO	7.813	Direzionale	Parz. Locato	130.203	3.900.000,00	1,99%	3.822.325,11
						10.241			130.203	10.300.000,00	10.094.858,63	