

## **ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE**

### **DETERMINAZIONE N. 56 DEL 20 settembre 2023**

**OGGETTO:** Acquisto dell'immobile sito in Roma, Via Emilio Longoni, n. 53-65, da destinare ad uso strumentale.

#### **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 " *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. 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, da ultimo modificato con determinazione commissariale n. 49 del 14 settembre 2023 e in particolare, l'articolo 5 afferente ai poteri del Consiglio di Amministrazione;

**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 Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 258 del 21 dicembre 2022,

Il Commissario Straordinario

successivamente approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 23 del 15 febbraio 2023, per il quale è stato trasmesso il previsto decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica con Nota n. 157772 del 31 maggio 2023;

**Visto** il Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017, modificato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020 e, da ultimo, con determinazione commissariale n. 34 del 26 luglio 2023;

**Tenuto conto** che, effettuate le verifiche di cui all'art. 4 comma 1 e all'art. 5, comma 1 del suindicato Regolamento, e in considerazione dell'esito negativo delle stesse, ai sensi del comma 3 del citato art. 5, è stata avviata la ricerca di mercato di un immobile da destinare a sede della Filiale Metropolitana Roma Casilino dell'Istituto mediante pubblicazione di apposito avviso in data 11 ottobre 2021;

**Preso atto** che, all'esito della predetta pubblicazione, è pervenuta una sola offerta formulata da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., nella sua qualità di gestore del Fondo "SOCRATE - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", con la quale è stato proposto in vendita l'immobile sito in Roma, Via Emilio Longoni, n. 53 - 65, al prezzo di euro 17.800.000,00, oltre IVA e imposte di legge, comprensivo degli interventi di adeguamento del predetto bene alle esigenze dell'Istituto stimato in euro 500.000,00;

**Preso atto** che il compendio in questione è già attualmente adibito a sede della Filiale Metropolitana Roma Casilino dell'Istituto, che ne dispone in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 1° dicembre 2006, della durata di anni sei, rinnovabile per un analogo periodo, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

**Tenuto conto** che in data 1° febbraio 2023 la Commissione di cui all'art. 5, comma 6 del citato Regolamento - dopo aver chiesto a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A la realizzazione di ulteriori lavori di adeguamento che la stessa ha accettato di eseguire considerandoli compresi nel predetto prezzo - ha ritenuto l'offerta rispondente ai requisiti previsti dall'Avviso e l'immobile, oggetto della medesima, adeguato alle esigenze dell'Istituto;

**Vista** la relazione del Coordinamento generale tecnico edilizio redatta ai sensi del comma 10, del citato art. 5 del Regolamento;

**Visto** l'art. 5, comma 11 del citato Regolamento che prevede che l'offerta di vendita di immobili strumentali - corredata della relazione tecnica elaborata dal Coordinamento generale tecnico edilizio - sia sottoposta al parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis del D. Lgs 300 del 1999;

**Visti** l'Accordo di collaborazione del 24 febbraio 2022 ed il successivo accordo attuativo del 4 maggio 2023, tra l'Istituto e l'Agenzia delle Entrate avente ad oggetto attività estimative e di rilascio di pareri di congruità;

**Preso atto** che l'Agencia delle Entrate ha stimato, in data 14 luglio 2023, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in euro 16.333.000,00, IVA esclusa - al netto dei costi da sostenere per il rifacimento della copertura di cui alla relazione tecnica suindicata pari a euro 350.000,00 - prevedendo, comunque, un'alea estimativa del +/-15%;

**Tenuto conto** che, con nota PEC n. 15401 del 28 luglio 2023, l'Istituto, all'esito della predetta stima, ha formalizzato a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. la manifestazione d'interesse, non vincolante, all'acquisto dell'immobile al prezzo di 13.883.000,00, corrispondente al valore minimo indicato, tenuto conto dell'alea estimativa, dell'Agencia delle Entrate, comprensivo dei suindicati interventi di adeguamento del medesimo alle esigenze dell'Istituto, oltre IVA e imposte di legge;

**Preso atto** che con nota del 2 agosto 2023 n. 3274 Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. ha rifiutato la predetta offerta comunicando la propria disponibilità alla vendita esclusivamente ad *"un importo fisso ed invariabile non inferiore"* ad euro 15.400.000,00 euro, oltre IVA e imposte di legge, comprensivo dei sopra richiamati interventi di adeguamento di ammontare pari a euro 1.000.000,00 oltre IVA e imposte di legge;

**Rilevato** che Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., con la suddetta nota ha, altresì, richiesto in considerazione del contesto di smobilizzo finale del patrimonio immobiliare del Fondo Socrate, la cui scadenza è fissata per il 31 dicembre 2023, la stipula dell'atto di compravendita entro la data del 26 settembre 2023;

**Preso atto** che con successiva nota dell'8 agosto 2023 l'Istituto ha comunicato a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A il proprio interesse alla proposta dalla stessa inviata per l'importo di euro 15.400.000,00 - rientrante nel perimetro del valore stimato dall'Agencia delle Entrate - oltre IVA e imposte di legge, comprensivo dei già citati interventi di adeguamento;

**Tenuto conto** che con la suddetta nota l'Istituto ha altresì comunicato a Fabrica Immobiliare SGR S.p.A le modalità con cui - ai sensi del vigente Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari - sarà pagato il prezzo di acquisto, con particolare riferimento alla parte dello stesso corrispondente all'importo dei lavori da eseguire, pari a 1.000.000,00 di euro oltre Iva, che verrà corrisposto solo al completamento degli interventi concordati;

**Preso atto**, pertanto, che l'impegno finanziario relativo all'acquisto del predetto immobile è coerente con gli importi indicati nel suddetto Piano di investimento e disinvestimento, che prevede, per il 2023, un importo complessivo per l'acquisto in forma diretta degli immobili a uso strumentale pari a € 110.000.000,00, e trova copertura nelle previsioni del capitolo 8U2112001 del bilancio preventivo per l'esercizio 2023;

**Preso atto** che l'immobile sito in Roma, Via Emilio Longoni, n. 53 - 65, piani S1-8, è identificato nel catasto fabbricati (NCEU) del Comune di Roma al Foglio 641, P.IIa 589, Sub. 501, Cat. B/4;

**Vista** la relazione della Direzione Generale;

**Su proposta** del Direttore generale,

### **DETERMINA**

di accettare l'offerta presentata da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. - nella sua qualità di gestore del Fondo "SOCRATE - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" - all'esito dell'Avviso di ricerca di mercato di un immobile da destinare a sede della Filiale Metropolitana Roma Casilino dell'Istituto, accettando, pertanto, di acquistare al prezzo di euro 15.400.000,00, oltre IVA e imposte di legge - comprensivo dei costi per interventi di adeguamento alle esigenze dell'Istituto pari a euro 1.000.000,00 - l'immobile, da destinare a uso strumentale, sito in Roma, Via Emilio Longoni, n. 53 - 65, identificato al catasto fabbricati (NCEU) del Comune di Roma al Foglio 641, P.IIIa 589, Sub 501, Cat. B/4.

Il Direttore Centrale Patrimonio e Investimenti procederà alla sottoscrizione dell'atto di acquisto dell'immobile in oggetto nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento degli investimenti e disinvestimenti immobiliari di cui alla determinazione commissariale n. 34 del 26 luglio 2023, munito di ogni più ampio ed opportuno potere in materia, ivi compreso quello di accettare e costituire servitù attive e/o passive, rendere qualsiasi dichiarazione anche catastale, urbanistica e/o fiscale e di meglio identificare la consistenza della porzione immobiliare da acquistare.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Micaela Gelera