

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DETERMINAZIONE N. 73 DEL 18 ottobre 2023

OGGETTO: Acquisto dell'immobile situato in Varese, via Alessandro Volta, nn. 1-3-5, Piazza San Giuseppe, nn. 4-6-8, Corso Aldo Moro, SNC, Piazza Monte Grappa, SNC, 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 e 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, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 23 del 15 febbraio 2023, per il quale, con nota n. 157772 del 31 maggio 2023,

Il Commissario Straordinario

è stato trasmesso il previsto decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Visto il Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017 e da ultimo modificato con determinazione commissariale n. 34 del 26 luglio 2023;

Visto, in particolare, l'art. 5, comma 14 del citato Regolamento, che prevede - con riferimento agli immobili originariamente trasferiti al Fondo Immobili Pubblici e oggetto del contratto di locazione sottoscritto in data 29 dicembre 2004 tra tale Fondo e l'Agenzia del Demanio e da quest'ultima assegnati in uso all'Istituto - che in caso di ricezione per il tramite della predetta Agenzia della comunicazione relativa al "Diritto di Prima Offerta" ai fini dell'acquisto di uno dei suddetti immobili, ai sensi dell'art. 17.1 del citato contratto di locazione, anche laddove la stessa sia trasmessa dopo la cessazione del 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 a condizione che:

- l'immobile offerto in vendita risulti coerente con i fabbisogni allocativi espressi ai sensi dell'art. 4;
- 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;

Vista la nota del 14 giugno 2023, prot. n.14740, con la quale l'Agenzia del Demanio, tenuto conto della intervenuta comunicazione in data 29 maggio 2023 della società Kryalos SGR S.p.A., per conto del fondo "Arete", dell'intenzione di procedere alla vendita dell'immobile in oggetto per il prezzo di euro 10.450.000,00, oltre imposte ed IVA, ai fini dell'esercizio del menzionato "Diritto di prima offerta", ha chiesto all'Istituto di far conoscere le proprie determinazioni in merito all'eventuale volontà di acquisire l'immobile suddetto;

Preso atto che l'immobile in questione è adibito - sin dalla sua edificazione - a sede della Direzione Provinciale di Varese dell'Istituto e che la Direzione Regionale della Lombardia, con propria relazione amministrativa, ha confermato, ai sensi dell'art. 4 del menzionato Regolamento, l'idoneità dell'immobile medesimo a soddisfare il fabbisogno allocativo della citata Direzione provinciale;

Preso atto dell'esito negativo delle verifiche effettuate in relazione alla disponibilità di altri immobili, ai sensi dell'art. 5, comma 1 del richiamato Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari;

Rilevato che il citato immobile, con Decreto di vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 22/03/2005, è stato dichiarato di interesse storico-artistico,

ai sensi dell'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e che pertanto, ai sensi dell'art. 60 dello stesso, il Ministero o - nel caso previsto dall'art. 62, comma 3 - la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione;

Tenuto conto, altresì, che l'art. 61 del citato D. Lgs. 42/2004 prevede che la suddetta prelazione venga esercitata entro il termine di 60 giorni e che, in pendenza del suddetto termine, l'atto di alienazione rimanga condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione stessa;

Visto il Protocollo di intesa del 12 ottobre 2021 ed il successivo Atto esecutivo del 23 settembre 2022, tra l'Istituto e l'Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto attività estimative e di rilascio di pareri di congruità;

Preso atto che la relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2022, ha indicato - con riferimento alla sola porzione dell'immobile in oggetto identificata nel catasto fabbricati al Foglio 11, Particella 126, Subalterno 511 - il più probabile valore di mercato in euro 11.500.000,00;

Tenuto conto che il prezzo sarà pagato nel rispetto delle modalità previste all'art. 7 del citato Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari e che la quota di prezzo da corrisondersi alla stipula dell'atto di compravendita, sarà consegnata al venditore solo all'esito della verificata condizione, apposta all'atto di acquisto in oggetto ai sensi degli artt. 60 e 61 del D. Lgs. 42/2004;

Preso atto che l'impegno finanziario relativo all'acquisto del predetto immobile è coerente con gli importi indicati nel citato 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 che lo stesso trova copertura nelle previsioni del capitolo 8U2112001 (*Acquisto e costruzioni di immobili strumentali*) del bilancio preventivo per l'esercizio 2023;

Preso atto che l'immobile sito in Varese, Via Alessandro Volta, nn. 1-3-5, Piazza San Giuseppe, nn. 4-6-8, Corso Aldo Moro, SNC, Piazza Monte Grappa, SNC è identificato nel catasto fabbricati (NCEU) del Comune di Varese al foglio 11, particella 126, subalterni 511, 701, 503, 504, 507, 508, 509, 510;

Vista la relazione della Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale,

DETERMINA

di avvalersi del "Diritto di prima offerta", accettando di acquistare, al prezzo di euro 10.450.000,00, oltre IVA e imposte di legge, come proposto dalla società Kryalos SGR S.p.A., in nome e per conto del Fondo "Arete", l'immobile sito in Varese, Via Alessandro Volta, nn. 1-3-5, Piazza San Giuseppe, nn. 4-6-8, Corso Aldo Moro, SNC, Piazza Monte Grappa, SNC, da destinare a uso strumentale,

identificato nel catasto fabbricati (NCEU) del Comune di Varese, al foglio 11, particella 126, subalterni 511, 701, 503, 504, 507, 508, 509, 510.

Il Direttore Centrale Patrimonio e Investimenti procederà alla sottoscrizione dell'atto di acquisto dell'immobile in oggetto - sottoposto a condizione sospensiva, ai sensi degli artt. 60 e 61 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 - nonché degli atti connessi e conseguenti allo stesso, nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento per gli 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, di rendere qualsiasi dichiarazione anche catastale, urbanistica e/o fiscale e di meglio identificare la consistenza dell'immobile da acquistare.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Micaela Gelera