

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DETERMINAZIONE N. 78 DEL 2 novembre 2023

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2024-2026.

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 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;

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 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;

Visto 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;

Visto, in particolare, il comma 1, dell'art. 2 del suindicato decreto che stabilisce che gli enti comunicano entro il 30 novembre di ogni anno al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 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;

Tenuto conto che nell'allegato "A" al citato decreto interministeriale sono riportate 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;

Vista 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;

Vista la determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 con la quale sono stati adottati i criteri generali di disinvestimento nonché il "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019*" nonché la determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017 con la quale è stato integrato il suddetto piano;

Vista la deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 23 del 18 luglio 2017 con la quale è stato approvato il "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019*";

Visto il Decreto Interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017;

Rilevato che successivamente 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;

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;

Rilevato che, con riferimento al Piano triennale di investimento 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 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n. 157772 del 31 maggio 2023;

Tenuto conto che il suddetto decreto interministeriale ha approvato le operazioni contenute nel Piano triennale di investimento 2023-2025 nei limiti dei seguenti importi:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma diretta: euro 110.000.000,00 (centodieci milioni) per l'anno 2023, euro 90.000.000,00 (novanta milioni) per l'anno 2024, euro 20.000.000,00 (venti milioni) per l'anno 2025;
- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): euro 120.000.000,00 (centoventi milioni) per l'anno 2023, euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2024, euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2025;
- per le operazioni di disinvestimento in forma diretta: euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2023, euro 90.000.000,00 (novanta milioni) per l'anno 2024, euro 80.000.000,00 (ottanta milioni) per l'anno 2025;
- per le operazioni di disinvestimento in forma indiretta: euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) per l'anno 2023, euro 20.000.000,00 (venti milioni) per l'anno 2024, euro 20.000.000,00 (venti milioni) per l'anno 2025;

Preso atto che l'Istituto ha completato n. 9 operazioni di apporto di immobili al fondo i3-INPS gestito da INVIMIT SGR S.p.A., che hanno complessivamente riguardato n. 110 asset immobiliari, per un totale di n. 2.516 unità immobiliari, e ha sottoscritto n. 852 quote del fondo per un valore complessivo di 459 mln di euro ca;

Tenuto conto che oltre alle operazioni di apporto di immobili al citato fondo immobiliare chiuso i3-INPS sono stati effettuati ulteriori conferimenti di immobili al fondo immobiliare chiuso i3-SILVER gestito dalla suddetta SGR, al quale sono stati apportati n. 6 complessi immobiliari, per un valore di conferimento di 22 mln di euro ca, a fronte dell'emissione di n. 45 quote di partecipazione;

Tenuto conto che nel corso del 2023 sono proseguite le attività volte a delineare il perimetro degli immobili oggetto dei futuri apporti ai fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A. e che allo stato attuale è stato individuato il perimetro degli immobili oggetto dei prossimi conferimenti;

Preso atto dell'opportunità di determinare, per gli effetti di cassa relativi al "*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.*", per l'anno 2024 apporti per un valore di 120 mln di euro e per i successivi anni 2025 e 2026 per un valore di 100 mln di euro;

Tenuto conto degli effetti delle modifiche apportate in sede di conversione del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Legge 17 luglio 2020, n. 77) al comma 17 bis dell'articolo 3 del decreto-legge n. 351/2001, convertito in Legge 410/2001;

Tenuto conto che la natura e le caratteristiche del patrimonio immobiliare dell'Istituto rendono maggiormente difficoltosa la relativa cessione sul mercato;

Preso atto dell'opportunità di determinare, in via prudenziale, per gli effetti di cassa relativi alla "*Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito*", un valore di 90 mln di euro per il 2024, di 80 mln di euro per il 2025 e di 80 mln di euro per il 2026;

Tenuto conto che l'esigenza di acquistare immobili ad uso strumentale è dettata dalla necessità di contenere i costi di locazione a carico dell'Istituto con particolare riferimento agli immobili FIP, il cui contratto di locazione è scaduto il 28 dicembre 2022, concentrandone principalmente l'acquisizione negli anni 2024 e 2025;

Tenuto conto, altresì, che con determinazione del Commissario straordinario n. 37 del 28 luglio 2023, è stato stabilito di rimodulare il percorso finalizzato a realizzare l'internalizzazione della conservazione del patrimonio archivistico Inps, effettuando una o più ricerche di mercato di immobili con caratteristiche specifiche idonee a soddisfare le esigenze archivistiche dell'Istituto, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari;

Preso atto che il costo stimato per l'acquisto dei predetti immobili, come indicato nella citata determinazione commissariale 37/2023, è pari a circa 34 milioni di euro, da imputare per il 40% nell'anno 2024 e il 60% nell'anno 2025;

Rilevato che il valore complessivo delle predette operazioni di acquisto nel triennio 2024-2026, determinato sulla base dei valori presunti degli immobili da acquisire, è stimato in circa 265 mln di euro;

Preso atto, pertanto, dell'opportunità di determinare, in via prudenziale, gli effetti di cassa previsti per le "*Operazioni di acquisto di immobili da destinare a*

sede strumentale dell'Istituto" per un valore di 130 mln di euro per il 2024, di 90 mln di euro per il 2025 e di 45 mln di euro per il 2026;

Preso atto dell'opportunità di determinare in riferimento alla "*Cessione di quote di fondi immobiliari*", in via prudentiale e in linea con quanto già indicato nei precedenti piani, effetti di cassa per il 2024, in misura pari a 50 mln di euro, e di 20 mln di euro per il 2025 ed il 2026;

Vista la relazione della Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale,

DETERMINA

- di adottare il "*Piano di investimento e disinvestimento 2024-2026*" riportato nel documento allegato alla presente determinazione, di cui costituisce parte integrante;
- di trasmettere la presente determinazione al Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, per l'approvazione.

Il Direttore Generale, a valle dell'approvazione da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, porrà in essere tutti gli atti necessari a dare piena attuazione a quanto contenuto nella presente determinazione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Micaela Gelera

PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2024-2026

ai sensi del decreto interministeriale 10 novembre 2010, emanato ai sensi dell'art. 8 comma 15 del decreto-legge 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122

1. PREMESSA

L'art. 8, comma 2, lett. c) del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135 così come modificato dal decreto-legge 24 aprile 2017 n.50 convertito dalla legge 21 giugno 2017 n. 96 prevede:

- la completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto 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, 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, ai fini della predetta dismissione, di conferimento parziale del proprio patrimonio ai 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, nella legge 15 luglio 2011, n. 111 (INVIMIT SGR S.p.A.).

Alla luce dell'intervenuta modifica normativa, alle scadenze di legge previste, sono stati rispettivamente adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto i criteri generali, i periodici piani di investimento e disinvestimento e, ove necessari, i relativi aggiornamenti, come di seguito meglio specificato.

- Piano triennale di investimento e disinvestimento 2017-2019 e i relativi criteri generali

- o Adottato con determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017
- o Integrato con determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017
- o Approvato dal CIV con deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017
- o Con nota n. 171801 del 14 settembre 2017 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

- Piano triennale di investimento e disinvestimento 2018-2020

- o Adottato con determinazione presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017
- o Approvato dal CIV con deliberazione n. 28 del 24 ottobre 2017
- o Con nota n. 101220 del 17 maggio 2018 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

- Aggiornamento al Piano triennale di investimento e disinvestimento 2018-2020

- o Adottato con determinazione presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018

- Approvato dal CIV con deliberazione n. 10 del 27 giugno 2018
- Con nota n. 233940 del 29 ottobre 2018 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
- *Piano triennale di investimento e disinvestimento 2019-2021*
 - Adottato con determinazione presidenziale n. 131 del 24 ottobre 2018
 - Approvato dal CIV con deliberazione n. 18 del 26 novembre 2018
 - Con nota n. 141467 del 30 maggio 2019 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
- *Aggiornamento al Piano triennale di investimento e disinvestimento 2019-2021*
 - Adottato con determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione n. 62 del 19 giugno 2019
 - Approvato dal CIV con deliberazione n. 19 del 31 luglio 2019
 - Con nota n. 218912 del 01 ottobre 2019 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
- *Piano triennale di investimento e disinvestimento 2020-2022*
 - Adottato con determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione n. 121 del 6 novembre 2019
 - Approvato dal CIV con deliberazione n. 27 del 21 novembre 2019
 - Con nota n. 110959 del 2 luglio 2020 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
- *Piano triennale di investimento e disinvestimento 2021-2023*
 - Adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 85 del 25 novembre 2020
 - Approvato dal CIV con deliberazione n. 22 del 29 dicembre 2020
 - Con nota n. 186573 del 25 giugno 2021 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
- *Piano triennale di investimento e disinvestimento 2022-2024*
 - Adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 177 del 30 novembre 2021
 - Approvato dal CIV con deliberazione n. 13 del 10 dicembre 2021
 - Con nota n. 200320 del 25 luglio 2022 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

- Piano triennale di investimento e disinvestimento 2023-2025

- o Adottato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 258 del 21 dicembre 2022
- o Approvato dal CIV con Deliberazione n. 23 del 15 febbraio 2023
- o Con nota n. 157772 del 31 maggio 2023 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

Con specifico riferimento al richiamato Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025, il 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, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, ha approvato le relative operazioni nei limiti dei seguenti importi:

	Valore mln di euro		
	2023	2024	2025
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. (acquisti di immobili in forma indiretta)	120	100	100
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	100	90	80
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto (acquisti di immobili in forma diretta)	110	90	20
Cessione di quote di fondi immobiliari (operazioni di disinvestimento in forma indiretta)	50	20	20

2. CRITERI GENERALI DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO

In via generale, il presente Piano triennale di investimento e disinvestimento si fonda sui criteri generali originariamente predisposti ed approvati in occasione dell'adozione del "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019" (Determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017, successivamente integrata con Determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017 e Deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 23 del 18 luglio 2017), e sugli ulteriori criteri generali predisposti ed approvati in occasione dell'adozione dei successivi piani di investimento e disinvestimento e dei relativi aggiornamenti.

3. PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2024-2026

In linea con le citate previsioni del comma 2 dell'art. 38 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 e con le successive integrazioni del quadro normativo e regolamentare, il presente Piano di investimento e disinvestimento per il periodo 2024-2026 segue la medesima impostazione dei piani precedenti e dei conseguenti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi struttura di finanza pubblica, sulla base delle seguenti previsioni:

- A. Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto ai fondi immobiliari i3-INPS e i3-SILVER e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A.;
- B. Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito;
- C. Ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito;
- D. Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto;
- E. Cessione di quote di fondi immobiliari.

A) CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR S.P.A.

Come noto, successivamente alla istituzione del fondo immobiliare chiuso i3-INPS da parte di INVIMIT SGR S.p.A., intervenuta in data 17 maggio 2017, e fino alla data del presente piano, l'Istituto ha completato, considerando anche il conferimento effettuato nel corso del 2023, n. 9 operazioni di apporto di immobili al predetto fondo, che hanno complessivamente riguardato n. 110 asset immobiliari, per un totale di n. 2.516 unità immobiliari, a fronte dell'emissione di n. 852 quote per un valore di sottoscrizione complessivo di 459 mln di euro ca.

Nel corso del 2023 sono, inoltre, proseguite le attività volte a delineare il perimetro degli immobili per i futuri apporti ed è stato redatto un elenco di immobili potenzialmente interessati ai successivi conferimenti. In tale ambito sono stati considerati sia immobili già oggetto di Due Diligence, ancorché non ancora completamente finalizzata, che immobili di nuova selezione per i quali le attività di Due Diligence devono essere avviate ex novo.

Allo stato attuale è stato selezionato il perimetro degli immobili oggetto dei prossimi conferimenti e una volta terminate tutte le attività necessarie e propedeutiche si potrà procedere ad ulteriori apporti di immobili al fondo i3-INPS.

A seguito dei disinvestimenti effettuati nel corso dell'anno 2023, il fondo i3-INPS ha proceduto, nel mese di aprile 2023 alla distribuzione al quotista INPS, in funzione delle quote detenute, di rimborsi parziali per un importo di circa 8,1 mln di euro.

Nell'arco temporale tra il 2017 ed il 30 settembre 2023 il fondo in questione ha effettuato distribuzioni per complessivi euro 229 mln ca sia a titolo di rimborso parziale pro quota che di provento.

È parimenti noto che l'Istituto ha conferito, mediante apporto, al fondo i3-SILVER - istituito anch'esso sulla base del decreto ministeriale del 5 febbraio 2014, ai sensi del

comma 8-ter dell'art. 33 del decreto-legge n. 98/2011, convertito dalla legge n. 111/2011, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A. del 18 aprile 2018 - n. 6 complessi immobiliari, per un controvalore di apporto di circa 22,4 mln di euro, e detiene pertanto n. 45 quote di partecipazione.

Premesso quanto sopra nell'ambito del presente "*Piano di investimento e disinvestimento 2024-2026*", pertanto, per il "*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.*" si ritiene di destinare:

- Per il 2024
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: euro 120 mln;
- Per il 2025
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: euro 100 mln;
- Per il 2026
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: euro 100 mln;

B) CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Le previsioni relative alla "Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito" riguardano prevalentemente le unità immobiliari ad uso abitativo e relative destinazioni accessorie che costituiscono, al momento, la parte largamente maggioritaria delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto.

Nell'ambito di tale tipologia di beni immobili rientrano, peraltro, anche i cespiti maggiormente interessati da questioni di carattere sociale e legate alle tematiche dell'emergenza abitativa.

Al fine di perseguire l'obiettivo dell'accrescimento della capacità di dismettere il residuo patrimonio immobiliare da reddito, l'Istituto ha sottoscritto, in data 21 ottobre 2021 una convenzione con l'Agenzia delle Entrate per la prestazione di attività tecnico estimative volte alla redazione delle perizie di stima delle unità immobiliari da porre in vendita, da attivarsi di volta in volta mediante specifici accordi.

Detta convenzione ha consentito di rafforzare l'attuazione dei piani di alienazione e dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto attraverso i canali delle vendite mediante:

1. l'esercizio del c.d. "diritto di opzione", anche in ragione della sanatoria di cui all'art. 7 bis, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito con la legge 2 dicembre 2005, n. 248 – da parte degli occupanti senza titolo e dei conduttori in base ad assegnazione irregolare;
2. vendite in asta;
3. cessioni in blocco ad enti pubblici territoriali attraverso la procedura di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 e ss.mm. e ii., per la cui realizzazione si procederà al coinvolgimento delle diverse Direzioni Regionali di volta in volta interessate.

Nell'anno 2023, alla data del 16 ottobre, sono state completate operazioni di cessione di beni immobili per complessive n. 636 unità immobiliari nell'ambito delle regioni

Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Puglia, Sardegna, Sicilia, e Veneto per un valore di euro 44,2 mln ca.

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito gli effetti di cassa complessivi previsti nel triennio 2024-2026 per il totale delle operazioni di disinvestimento (cumulativamente per PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO e VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO):

- Per il 2024
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 90 milioni
- Per il 2025
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 80 milioni
- Per il 2026
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 80 milioni

C) ULTERIORI MODALITÀ DI DISINVESTIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Nell'ambito dell'originario "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019*", era stato previsto che, in alternativa alle possibili soluzioni di carattere generale sopra indicate avrebbero potuto 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).

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, potrebbero, comunque, costituire una importante occasione per specifici immobili aventi particolari destinazioni d'uso o caratteristiche specifiche che ne rendono difficile l'apporto a fondi immobiliari o la vendita con modalità ordinaria.

Allo scopo, inoltre, di agevolare il processo di razionalizzazione logistica si prevede il mantenimento del ricorso alla permuta con eventuale conguaglio di prezzo 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.

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.

Rimane confermato che le attività di cui alla presente sezione non prevedono valori specifici in quanto ricomprese tra le operazioni di disinvestimento di cui sopra.

D) OPERAZIONI DI ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE A SEDE STRUMENTALE DELL'ISTITUTO

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 34 del 26 luglio 2023 avente ad oggetto *"Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020"* sono state compiutamente disciplinate le procedure per l'ACQUISIZIONE DI IMMOBILI AD USO STRUMENTALE".

Le modifiche di recente apportate sono state finalizzate ad incrementare i livelli di efficacia ed efficienza del processo di acquisizione di immobili ad uso strumentale da parte dell'Istituto, mediante l'introduzione di regolamentazioni volte a rendere, nei limiti normativamente previsti, più celere la relativa procedura, e, per tale via, maggiormente tempestivo il soddisfacimento delle esigenze allocative con conseguente generarsi di risparmi in termini economici.

L'esigenza di acquistare immobili ad uso strumentale è dettata dalla necessità di contenere i costi di locazione, riducendo l'incidenza degli oneri sul bilancio dell'Istituto; ciò anche ai fini di favorire il rispetto dei vincoli di spesa introdotti dall'art. 1 commi 590 e seguenti della legge 160/2019 per l'acquisto di beni e servizi.

In particolare, l'attività di individuazione di immobili confacenti alle esigenze dell'Istituto è concentrata, in via prioritaria, nelle aree territoriali dove non risulta, anche alla luce della cessazione del regime di locazione degli immobili ex FIP, conveniente proseguire nel contratto di locazione in essere.

In questa prospettiva si è proceduto ad una stima complessiva del presumibile valore di mercato degli immobili condotti in locazione, anche quelli ex FIP, funzionali alle esigenze dell'Istituto e per i quali sono in corso, o saranno avviate, trattative di acquisizione, assumendo in considerazione, nel caso dette trattative non andassero a buon fine, la ricerca sul mercato di immobili alternativi.

Il fine da conseguire tramite le attività descritte nel presente piano è quello di concludere tra il 2024 e il 2026, su un target di complessive n. 26 sedi, almeno n. 17 procedimenti amministrativi per l'acquisto di immobili, o per la locazione dei medesimi a condizioni migliorative rispetto a quelle attuali, per creare, in tal modo in prospettiva, le condizioni affinché la maggior parte delle strutture regionali e provinciali di INPS operino presso immobili di proprietà dell'Istituto, o comunque, nel breve/medio termine, corrispondendo un canone inferiore all'attuale, e concentrando, in via prioritaria ma non esclusiva, l'attenzione sulle sedi regionali/provinciali attualmente in locazione presso immobili ex FIP.

Nell'anno 2023 alla data del 16 ottobre sono state concluse procedure d'acquisto per un importo impegnato pari a euro 44,5 mln circa, a cui va aggiunto l'importo di euro 10.450.000,00, oltre IVA e imposte di legge per l'acquisto dell'immobile sito in Varese, via Alessandro Volta n.1/5, il cui acquisto è stato recentemente disposto con determinazione commissariale n. 73 del 18 ottobre 2023.

Da ultimo, con determinazione del Commissario straordinario n. 37 del 28 luglio 2023, è stato stabilito di rimodulare il percorso finalizzato a realizzare l'internalizzazione della

conservazione del patrimonio archivistico Inps, effettuando una o più ricerche di mercato di immobili con caratteristiche specifiche idonee a soddisfare le esigenze archivistiche dell'Istituto, nel rispetto delle disposizioni del citato Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari.

Il valore complessivo delle predette operazioni nel triennio 2024-2026, determinato sulla base dei valori presunti degli immobili da acquisire, è stimato in circa 265 mln di euro, la maggior parte dei quali concentrato nel biennio 2024-2025, come da prospetto seguente, nel quale si riportano i relativi effetti di cassa previsti per le "OPERAZIONI DI ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE A SEDE STRUMENTALE DELL'ISTITUTO":

- Per il 2024
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 130 mln
- Per il 2025
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 90 mln
- Per il 2026
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 45 mln

E) CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

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 prevista, nel piano triennale degli investimenti, l'esposizione delle disponibilità liquide rivenienti dalle relative alienazioni, oltre alle 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.

Premesso quanto sopra, si ravvisa l'opportunità di prevedere in riferimento alla cessione sul mercato di quote di fondi immobiliari, per il 2024, effetti di cassa in misura pari a 50 mln di euro, mentre per il 2025 si ritiene di confermare i valori già previsti in occasione dell'adozione del precedente piano investimenti e disinvestimenti, introducendo lo stesso importo anche per il 2026.

Si riportano di seguito gli effetti di cassa previsti nel triennio 2024-2026 per la "CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI":

- Per il 2024
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 50 mln
- Per il 2025
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 20 mln
- Per il 2026
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 20 mln

TABELLA RIASSUNTIVA
 PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2024-2026

	Valore mln di euro		
	2024	2025	2026
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.	120	100	100
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	90	80	80
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto (acquisti di immobili in forma diretta)	130	90	45
Cessione di quote di fondi immobiliari (operazioni di disinvestimento in forma indiretta)	50	20	20