

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DETERMINAZIONE N. 103 DEL 14 dicembre 2023

OGGETTO: Acquisto dell'immobile situato in Cosenza, Piazza Loreto, nn. 22/b - 23 - 24, 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, è stato trasmesso il previsto decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Il Commissario Straordinario

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 15 del citato Regolamento, che prevede - 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 - che la proposta di acquisto è sottoposta al Consiglio di Amministrazione dopo avere accertato la sussistenza delle seguenti condizioni:

- 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;

Tenuto conto che in ragione del venir meno, con riferimento al bene immobile sito in Cosenza, Piazza Loreto, nn. 22/b - 23 - 24, dell'originario rapporto locativo di cui al contratto sottoscritto, in data 29 dicembre 2004, tra Investire SGR S.p.A., gestore del Fondo FIP - Fondo Immobili Pubblici, in qualità di locatore, e l'Agenzia del Demanio, in qualità di conduttore e di assegnataria all'Istituto, l'Istituto medesimo ha sottoscritto, in data 28 dicembre 2018, con la predetta SGR e per il medesimo bene immobile, un contratto di locazione, in regime di libero mercato, attualmente in corso, avente decorrenza dal 1° gennaio 2019;

Vista la nota n. 17947 del 20 settembre 2023, con la quale la predetta InvestIRE SGR S.p.A., in qualità di gestore del citato fondo FIP - Fondo Immobili Pubblici, proprietario dell'immobile sopra indicato, ha notificato all'Istituto la "*Comunicazione ai sensi dell'art. 38 della Legge 27.07.1978 n. 392*" con l'invito ad esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile, al prezzo di 4.600.000,00 euro oltre IVA, nei 60 giorni successivi alla ricezione della comunicazione a pena di decadenza;

Preso atto che l'immobile in questione è adibito - sin dalla sua edificazione - a sede della Direzione Provinciale di Cosenza dell'Istituto e che la Direzione Regionale della Calabria, 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;

Visto il Protocollo di Intesa del 12 ottobre 2021 ed il successivo Atto esecutivo del 4 novembre 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 perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate del 22 dicembre 2022, ha indicato il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi in euro 7.635.000,00;

Preso atto, inoltre, 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, da ultimo, che l'immobile sito in Cosenza (CS), Piazza Loreto, nn. 22/b - 23 - 24, è identificato nel catasto fabbricati (NCEU) del Comune di Cosenza, al foglio 12, particella 301, subalterni 1 e 2;

Vista la relazione della Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale,

DETERMINA

di avvalersi del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, accettando di acquistare l'immobile da destinare a uso strumentale sito in Cosenza (CS), Piazza Loreto, nn. 22/b - 23 - 24, identificato nel catasto fabbricati al foglio 12, particella 301, subalterni 1 e 2, al prezzo proposto dalla società InvestIRE SGR S.p.A gestore del Fondo FIP – Fondo Immobili Pubblici, di euro 4.600.000,00, oltre IVA e imposte di legge.

Il Direttore Centrale Patrimonio e Investimenti procederà alla sottoscrizione dell'atto di acquisto dell'immobile in oggetto, 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 Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017 e, da ultimo, modificato con 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