

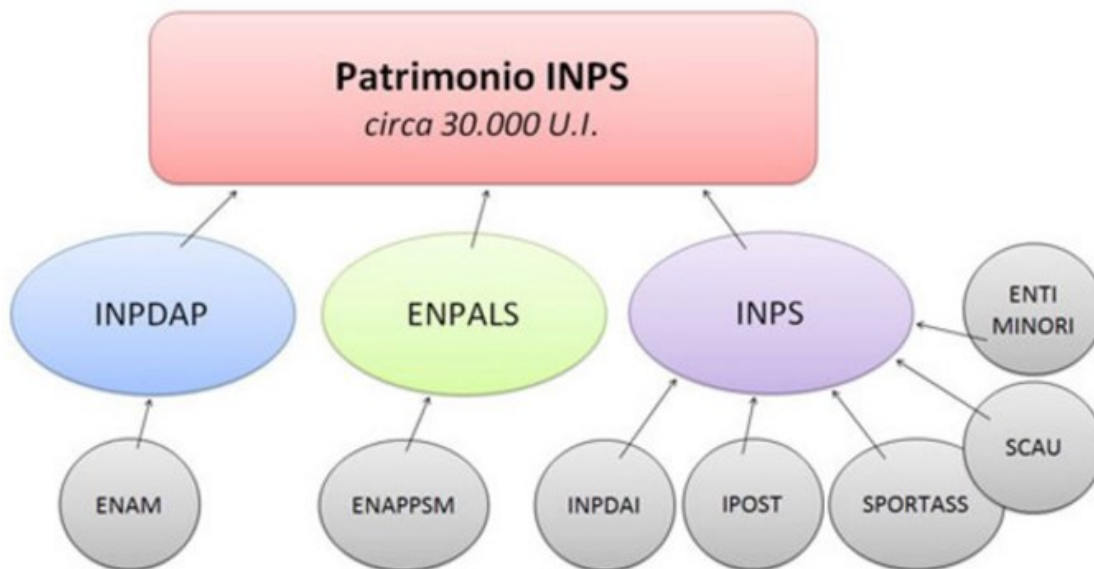
Il patrimonio immobiliare dell'INPS è classificabile in tre categorie:

- Le sedi strumentali dell'Istituto
- Le strutture sociali
- Il patrimonio da reddito

In questa scheda ci occupiamo della terza categoria, quella più rilevante sul piano finanziario.

IL PATRIMONIO DA REDDITO

Il patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto è altamente eterogeneo essendo il risultato della confluenza dei portafogli immobiliari di Enti soppressi e, soprattutto, della chiusura delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2.

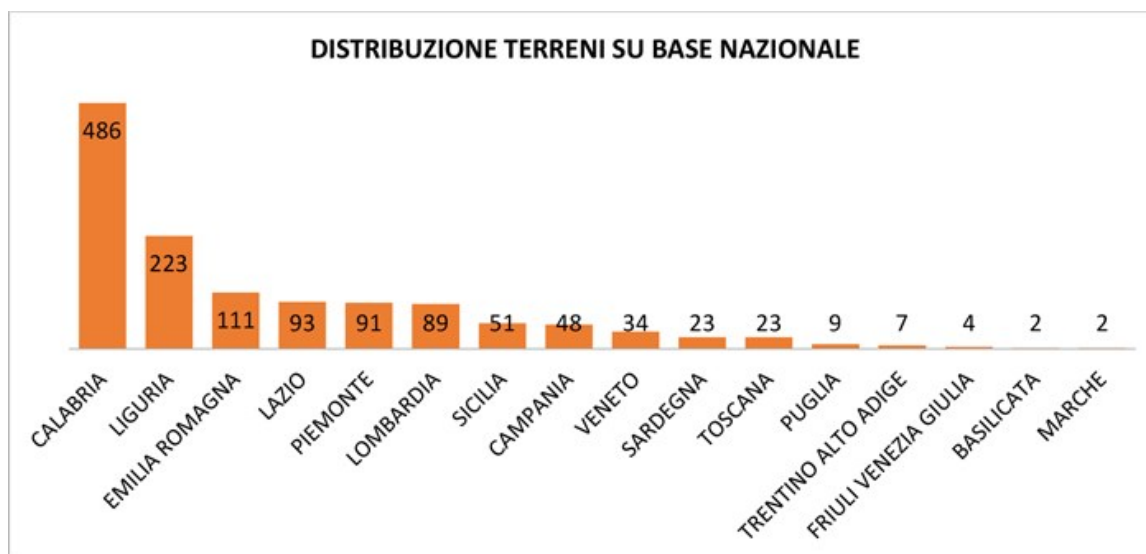


È composto da circa 30.000 unità immobiliari ⁽¹⁾ suddivise fra unità residue delle operazioni di cartolarizzazione (25.000 unità) e unità immobiliari non cartolarizzate (5.000 unità) per un valore complessivo di circa 2,5 miliardi di euro ⁽²⁾.

COMPOSIZIONE PATRIMONIO DA REDDITO

Il patrimonio da reddito dell'Istituto si può dividere in due principali categorie, le unità principali che sono principalmente abitazioni, uffici, locali commerciali, negozi, magazzini (che rappresentano il 56% del totale delle unità immobiliari dell'Istituto) e le unità secondarie, ovvero box, cantine, soffitte, posti auto (44% delle unità).

L'Istituto possiede inoltre circa 1.296 particelle di Terreni così distribuite su base nazionale:



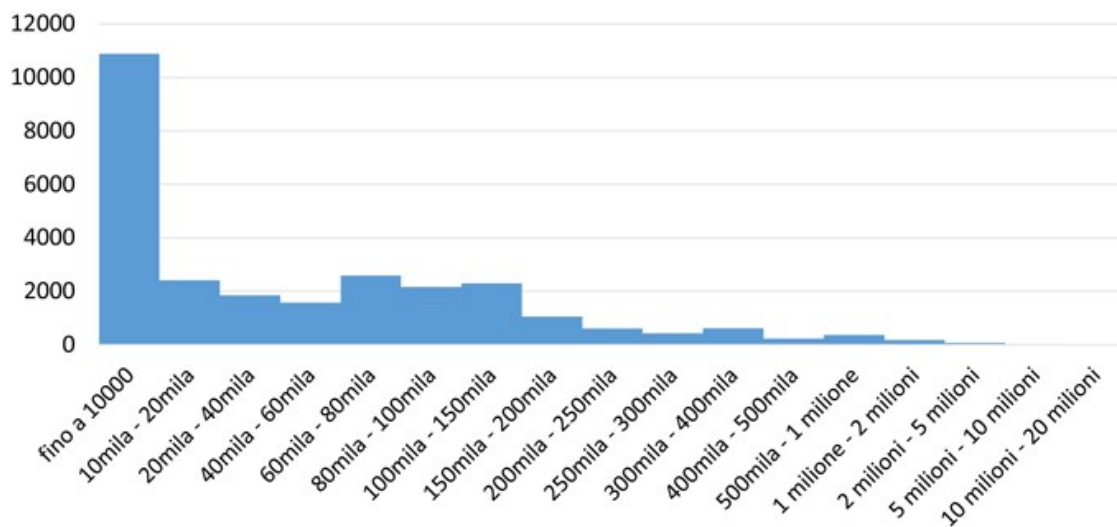
PROVENIENZA E VALORE

La quasi totalità delle componenti del patrimonio immobiliare da reddito INPS sono residuali rispetto alle operazioni di cartolarizzazione (SCIP1 e SCIP2). Ciò significa che le due grandi operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, promosse dal

Ministero dell'Economia nel 2001 e 2002, si sono concluse con un numero di unità immobiliare rimaste invendute. Queste unità sono quindi state restituite agli enti di appartenenza, fra cui l'INPS.

Il patrimonio da reddito dell'Istituto risulta prevalentemente riconducibile ai soppressi INPDAP e INPDAI, che complessivamente rappresentano circa l'89% delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto e del relativo valore. Sotto il profilo della distribuzione territoriale, il patrimonio immobiliare da reddito mostra un elevato grado di concentrazione, risultando prevalentemente localizzato nel Lazio che rappresenta oltre il 50% del patrimonio da reddito, sia in termini di unità che di valore. Come si evince dal grafico sottostante, quasi il 50% delle unità immobiliari dell'Istituto ha un valore di bilancio inferiore a 20.000 euro.

Distribuzione immobili per valore

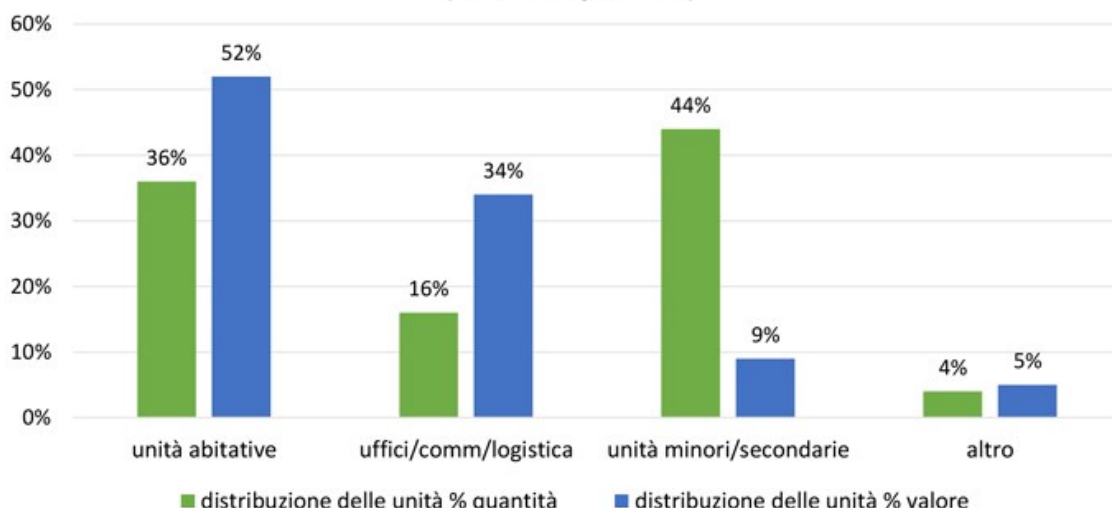


In termini di destinazioni funzionali, il patrimonio da reddito (escludendo i terreni) si compone per ⁽³⁾:

- circa il 36% di unità immobiliari a destinazione abitativa, che contribuiscono per il 52% del valore;
- circa il 16% di unità con destinazioni uffici, commerciale e logistica, che rappresentano il 34% del valore totale;
- circa il 44% da unità secondarie e/o minori (box/posti auto, cantine, ecc.) sia collegate ad unità principali (abitative e non) del portafoglio, sia residue da precedenti processi di dismissione che rappresentano il 9% del valore.

Il residuo 4% del patrimonio (5% in termini di valore) si compone di proprietà con destinazioni diversificate, principalmente terreni.

DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ (valore e quantità)



GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

L'attività di gestione tecnico - amministrativa del patrimonio da reddito dell'Istituto è svolta secondo le modalità di seguito descritte:

- il patrimonio originario INPS, nonché quello incorporato per effetto della soppressione di SCAU (Servizio contributi agricoli unificati), SPORTASS (la Cassa di Previdenza per l'assicurazione degli Sportivi) e IPOST (Fondi Gruppo Poste Italiane), è gestito da [I.G.E.I S.p.A.](#) in Liquidazione;
- la parte di patrimonio INPS, di provenienza ex INPDAI, è attualmente gestita dalla società risultata definitivamente aggiudicataria della gara indetta dall'INPS nel marzo del 2011, ovvero [Romeo Gestioni](#);

- la parte di patrimonio INPS, di provenienza ex INPDAP ed ex ENPALS è tuttora gestita direttamente a [livello regionale](#).

MESSA A REDDITO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

L'Istituto procede alla messa a reddito delle unità immobiliari non soggette a vincoli di legge attraverso avvisi pubblici a cura delle Direzioni Regionali ovvero del Gestore affidatario. Qui di seguito si riportano i dati sulla redditività del patrimonio immobiliare dell'Inps. Le spese includono tutte le spese di mantenimento e utenze sostenute dall'Istituto. Il rendimento netto (ante imposte) degli immobili in gestione diretta dell'Istituto è dello 0,98%, mentre il rendimento netto degli immobili affidati in gestione esterna risulta inferiore (0,14%) in quanto la gestione esterna comporta costi più elevati.

REDDITIVITÀ PATRIMONIO IMMOBILIARE (ANTE IMPOSTE) – ANNO 2015

GESTIONE DIRETTA (INPDAP ed ENPALS)

Reddito Lordo	33.088.051
Totale Spese	21.599.088
Reddito Netto	11.488.964
Consistenza media lorda del patrimonio	1.172.040.083
Rendimento Lordo	2,82%
Rendimento al netto dei costi di gestione	0,98%

GESTIONE INDIRETTA (INPS, SCAU, SPORTASS, IPOST, INPDAl)

Reddito Lordo	35.407.780
Totale Spese	33.444.121
Reddito Netto	1.963.659
Consistenza media lorda del patrimonio	1.354.613.258
Rendimento Lordo	2,61%
Rendimento al netto dei costi di gestione	0,14%

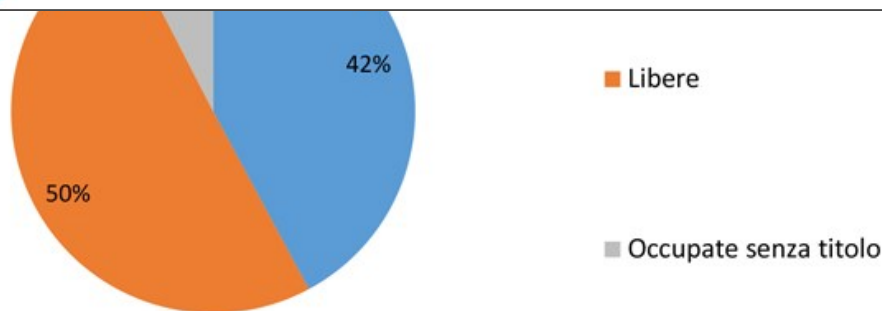
I VINCOLI NORMATIVI

In forza del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, nella legge n. 410 del 23 novembre 2001 e nell'ambito delle due operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 sono stati trasferiti alla Società "S.C.I.P. - SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L." portafogli di immobili di proprietà dell'Istituto e degli Enti nel frattempo incorporati con la finalità di procedere alla definitiva dismissione dell'intero patrimonio cartolarizzato. La successiva Legge 27 febbraio 2009 n. 14, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207, ha posto fine alla prima ed alla seconda operazione di cartolarizzazione (SCIP 1 e SCIP 2) e ha previsto che i beni immobili invenduti, che alla data di entrata in vigore del provvedimento medesimo erano di proprietà della S.C.I.P., fossero ritrasferiti in proprietà ai soggetti originariamente proprietari. Tale retrocessione è stata disposta dalla legge mantenendo i diritti di opzione, prelazione e garanzia spettanti agli aventi diritto e con ulteriori vincoli collegati alle esigenze di finanza pubblica. Fra questi vincoli attualmente norme speciali prevedono l'obbligo dell'integrale conferimento di tutto il patrimonio immobiliare da reddito al fondo gestito da [Invimit SGR](#), nonché il divieto di nuove locazioni e rinnovi dei contratti delle unità immobiliari ad uso residenziale libere.

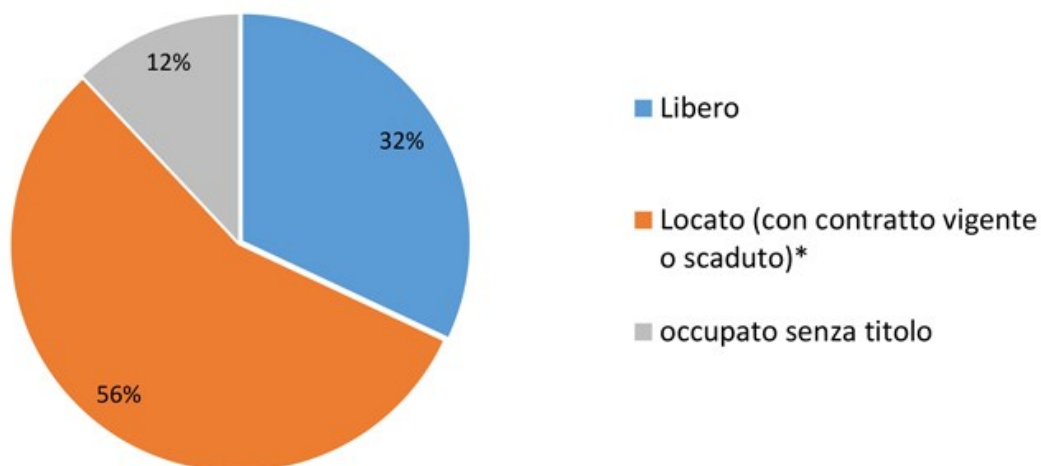
I due grafici sottostanti forniscono la rappresentazione dello stato delle unità immobiliari distinguendo tra libero, locato e occupato senza titolo. Il primo grafico mostra lo stato di tutte le unità immobiliari esclusi i terreni, mentre il secondo mostra lo stato di tutte le unità principali (esclusi box, cantine, soffitte etc). I dati esposti ricomprendono sia la prevalente componente di patrimonio soggetto a vincoli normativi, in quanto retrocesso dalle operazioni SCIP, pari a circa l'85% del totale, sia la restante, marginale parte (20%) libera da vincoli in quanto mai ricompresa nelle operazioni di cartolarizzazione.

Stato unità immobiliari Inps





Stato unità principali Inps



* In caso di contratto di locazione scaduto, il conduttore continua a pagare il canone sotto forma di indennità di occupazione con gli aggiornamenti Istat. Il rapporto, comunque, prosegue fino al rinnovo del contratto.

Ulteriori informazioni riguardo al patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto sono [disponibili qui](#).

NOTE

(1) Dato suscettibile di variazioni in relazione: i) alle attività di aggiornamento catastale in corso (e.g. accorpamenti, frazionamenti, ecc.); ii) al trasferimento nella categoria "immobili da reddito" di immobili non più ad uso strumentale; iii) al recupero ad uso strumentale di unità da reddito ritenute idonee a necessità istituzionali (e.g. archivi, disaster recovery, ecc.).

(2) Rendiconto 2015

(3) Dati piattaforma Mef/Gempi