

# ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

## DELIBERAZIONE n. 18

**OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021**

### IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(Seduta del 26 novembre 2018)

**Visto** l'art. 3, comma 4, del decreto legislativo n. 479 del 30 giugno 1994 nel quale si dispone, tra l'altro, che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza approva in via definitiva "i Piani pluriennali e i criteri generali dei Piani di investimento e disinvestimento, entro 60 giorni dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione";

**Visti** gli articoli 2 e 4 del D.P.R. n. 366 del 24 settembre 1997, concernenti disposizioni per l'organizzazione ed il funzionamento dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

**Visto** il DPCM del 14 novembre 2017 con il quale è stato ricostituito il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza dell'INPS;

**Visto** l'articolo 8, comma 15, del decreto legge n. 78/2010, convertito con modificazioni nella legge 122/2010;

**Visto** il decreto interministeriale 10 novembre 2010 del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle politiche sociali;

**Visto** il decreto legge n. 50/2017 convertito con legge n. 96 del 21 giugno 2017;

**Vista** la deliberazione CdA n. 172 del 18/5/2005 "*Regolamento di amministrazione e contabilità dell'INPS*";

**Vista** la determinazione n. 131 del 2 agosto 2017 "*Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari*";

**Vista** la deliberazione CIV n. 11 del 27 giugno 2018 "*Relazione programmatica per gli anni 2019-2021*";

Il Segretario  


**Vista** la determinazione presidenziale n. 119 del 19 settembre 2018 "*Individuazione delle linee guida gestionali dell'INPS per l'anno 2019*";

**Vista** la proposta del Direttore generale del 22 ottobre 2018, "*Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021*";

**Vista** la determinazione presidenziale n. 131 del 24 ottobre 2018 "*Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021*";

**Vista** la nota del Direttore generale al MLPS e al MEF del 28 settembre 2018 "*acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di Enti previdenziali- richiesta parere*";

**Visto** il parere di legittimità del Collegio dei Sindaci di cui al verbale n. 37 del 31 ottobre 2018;

**Visto** il parere delle Commissioni Economico Finanziaria e Istituzionale che costituisce parte integrante della presente deliberazione,

### **DELIBERA**

- di approvare la proposta del Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021 adottato con determinazione del Presidente dell'Istituto n. 131 del 24 ottobre 2018;
- di impegnare gli Organi di gestione alla definizione, entro il 30 giugno 2019, di una integrazione al Piano pluriennale che definisca:
  - le modalità affinché, quanto proposto nella Relazione programmatica 2019-2021 in merito agli obiettivi in materia, fatti propri dal Direttore generale con nota del 28 settembre 2018, trovi urgente e concreta normazione;
  - le azioni da intraprendere con il fondo i3-Silver per garantire l'opzione privilegiata all'accesso a categorie destinatarie di protezione sociale, per una quota parte delle unità residenziali che saranno realizzate negli immobili apportati con finalizzazione "case per anziani";
  - il percorso di cessione del patrimonio strumentale non più utilizzato per finalità sociale e di quello a reddito;
  - la programmazione del processo di rilascio delle sedi in locazione dal Fondo Investimenti Pubblici e la conseguente identificazione di sedi

- alternative, tenuto conto dei rilevanti oneri complessivi per gli immobili FIP pari a 55 milioni di euro annui;
- la pianificazione dell'attività dell'Istituto in merito alla ristrutturazione, ottimizzazione, razionalizzazione del patrimonio strumentale.

IL SEGRETARIO  
(Gaetano Corsini)  
Documento firmato in originale

IL PRESIDENTE  
GUGLIELMO LOY  
Documento firmato in originale



## **Parere delle Commissioni Economico Finanziaria e Istituzionale in merito al Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021.**

### **Fonti**

#### **Norme di carattere generale**

- Deliberazione CdA n. 172 del 18/5/2005 "Regolamento di amministrazione e contabilità dell'INPS";
- Determinazione n. 131 del 2 agosto 2017 "Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari";
- Decreto legge 78/2010 art. 8 comma 4 convertito in legge 122/2010;
- Decreto interministeriale 10 novembre 2010 del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle politiche sociali;
- Decreto legge n. 50/2017 convertito con legge n. 96 del 21 giugno 2017.

#### **Piano di investimento e disinvestimento 2018-2020**

- Determinazione presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017 "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020";
- Deliberazione CIV n. 28 del 24 ottobre 2017 "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020";
- Decreto interministeriale 16 maggio 2018 del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali.

#### **Aggiornamento al Piano di investimento e disinvestimento 2018-2020**

- Determinazione presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018 "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020 – Aggiornamento";
- Nota Direttore Generale 25 giugno 2018 "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020 – Aggiornamento";
- Deliberazione CIV n. 10 del 27 giugno 2018 "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020 – Aggiornamento";
- Decreto interministeriale 23 ottobre 2018 del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali.

## **Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021**

- Deliberazione CIV n. 11 del 27 giugno 2018 "Relazione programmatica per gli anni 2019-2021";
- Determinazione presidenziale n. 119 del 19 settembre 2018 "Individuazione delle linee guida gestionali dell'INPS per l'anno 2019";
- Proposta del Direttore generale del 22 ottobre 2018, "Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021";
- Determinazione presidenziale n. 131 del 24 ottobre 2018 "Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021";
- Nota del Direttore generale al MLPS e al MEF del 28 settembre 2018 "Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di Enti previdenziali-richiesta parere";
- Verbale del Collegio dei Sindaci n. 37 del 31 ottobre 2018.

## **Premessa**

Il Presidente dell'INPS ha trasmesso in data 25 ottobre 2018 al Consiglio di Indirizzo e Vigilanza la determinazione n. 131 del 24 ottobre 2018 avente ad oggetto il "Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021".

In via preliminare, va ribadita l'urgenza dell'adeguamento e dell'aggiornamento del "Regolamento di amministrazione e contabilità" (RAC) ed in particolare del Titolo III che norma le materie in oggetto.

Per una valutazione del Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021 si fa riferimento alle Linee di indirizzo del CIV in materia, definite dalla Relazione Programmatica per gli anni 2019-2021, e alla richiamata nota del Direttore generale del 28 settembre 2018.

Si intendono riscontrare gli obiettivi della Relazione programmatica 2019-2021 con le "Linee guida gestionali per l'anno 2019" (LGG) che devono, in conformità al RAC, recepire gli orientamenti del CIV nella loro integrità, fatte salve motivate eccezioni, definendone gli atti attuativi.

In merito agli obiettivi annuali le LGG 2019, correlate agli specifici obiettivi attuativi non considerano alcun orientamento del CIV in materia, rimandando ad elaborazioni di proposte normative e istituzionali da parte della Direzione generale competente. Inoltre le LGG 2019 valutano le Linee strategiche del CIV in materia, come *"non collegati ad Obiettivi Specifici di ente"*.

La Relazione programmatica ha fissato per il 2019 i seguenti obiettivi:



- ✓ **OBIETTIVO ANNUALE IM.23** *l'aggiornamento del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare*
- ✓ **OBIETTIVO ANNUALE IM.24** *costruzione, in considerazione del fatto che la possibilità di acquisto in via diretta delle nuove sedi strumentali è attualmente preclusa a causa del disavanzo finanziario dell'INPS, di condizioni per una soluzione alternativa: tra queste condizioni la più praticabile risulta l'inclusione dell'Istituto tra le PP.AA. destinatarie degli investimenti a ciò finalizzati da parte dell'INAIL nell'ambito delle previsioni di cui al decreto interministeriale del MLPS di concerto con il MEF del 10.6.11.*
- ✓ **OBIETTIVO ANNUALE IM.25** *l'intervento degli Organi dell'Istituto sul Ministero vigilante per ottenere la praticabilità della opzione di cui al punto precedente al fine di rendere possibile l'abbandono entro il 2022 delle sedi FIP non più adeguate per dimensione e/o funzionalità.*
- ✓ **OBIETTIVO ANNUALE IM.26** *Predisposizione per le sedi INPS di progetti concreti, tarati su obiettivi di sicurezza e di sostenibilità ambientale che prevedano l'utilizzo di fonti energetiche alternative che consentano di aumentare la sicurezza e di ridurre il consumo delle risorse utilizzate e, conseguentemente, l'impatto ambientale.*
- ✓ **OBIETTIVO ANNUALE IM.27** *nella fase di apporto Fondo I-3 Silver gli Organi dell'Istituto evidenzino la vocazione sociale degli immobili conferiti proponendo, per una quota parte degli stessi che sono finalizzati a case per anziani, la possibilità di opzione privilegiata all'accesso, a categorie destinatarie di protezione sociale.*

**Tali obiettivi vengono riconfermati nella loro valenza quali Linee strategiche di diretto riflesso sull'Ente per gli aspetti relativi ai costi di gestione.**

## **Sintesi del Piano**

Il Piano proposto aggiorna il cronoprogramma della cessione degli immobili già previsto in quello 2018-2020. Inoltre il Piano 2019-2021 fa proprie le indicazioni di cui alla citata nota del Direttore generale e della deliberazione del CIV n. 10 del 27 giugno 2018. In relazione al nuovo cronoprogramma il valore di apporto complessivo ai fondi i3-INPS e i3-Silver viene incrementato, in via prudenziale, a 200 milioni di euro, in ragione della prevedibile mancata

conclusione degli apporti programmati nel 2018, a causa delle prolungate attese di autorizzazioni.

Nell'ambito del limite sopra indicato il valore di **apporto di immobili** da conferire al fondo i3-Silver nel 2019 è previsto in 20 milioni di euro. Rimane, invece, invariato il valore di apporto complessivo per il 2020 definito in 130 milioni di euro e per il 2021 definito in 100 milioni di euro. In merito alla **cessione diretta** vengono confermati gli importi previsti dal Piano di aggiornamento 2018-2020, con effetti di cassa nel 2019 di 120 milioni di euro, nel 2020 di 100 milioni di euro e nel 2021 di 50 milioni di euro.

	Valore degli apporti in mln di euro		
	2019	2020	2021
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SRG SpA	200	130	100
	Effetti di cassa previsti in mln di euro		
	2019	2020	2021
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (cumulativamente per la prosecuzione della vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo e vendita del patrimonio immobiliare non cartolarizzato)	120	100	50

Pur non esplicitati nel piano, gli obiettivi annuali IM 24 e IM 25 relativi alle sedi dell'Istituto, sono stati avviati attraverso la presentazione, da parte della Direzione generale in data 28 settembre 2018, di specifiche proposte ai Ministeri vigilanti. Si auspica che le stesse trovino accoglienza o in novazioni legislative nell'ambito della legge di bilancio o attraverso atti amministrativi dei Ministeri stessi. In merito all'obiettivo IM 26, relativo alla riqualificazione ambientale ed energetica delle sedi dell'Istituto, è stato avviato dalla Direzione generale uno studio per un progetto prototipale con ENEA. L'obiettivo IM 27 è stato recepito nel piano in esame.

## La situazione patrimoniale attuale

Nel 2017 l'andamento delle cessioni dirette di immobili ha permesso di realizzare 4,1 milioni di euro pari al 30% del valore del patrimonio messo in vendita. Analogamente nel 2018 sono state realizzate vendite dirette per 14,5 milioni di euro pari al 12% del valore del patrimonio messo in vendita.

Attraverso le aste telematiche nel 2017 sono stati aggiudicati immobili per un valore di 4,6 milioni di euro; non è stato aggiudicato anche un immobile che da solo ha il valore di 8,6 milioni di euro. In totale il gettito da cessione nel 2017 ammonta a 8,7 milioni di euro, mentre quello già definito nel 2018 è pari a 14,5 milioni di euro.

Qualora il MEF autorizzasse l'ipotesi di reinvestimento di tale gettito in acquisizioni di sedi strumentali la situazione che di seguito viene analizzata per questa tipologia di patrimonio potrebbe trovare soluzioni importanti alle criticità registrate.

Il conferimento al fondo i3-INPS è stato pari a 199 milioni di euro nel 2017 mentre nel 2018 è stato di 48,8 milioni di euro. L'apporto al fondo i3-Silver è stato pari a 16 milioni di euro.

Il patrimonio immobiliare e mobiliare a reddito dell'INPS ha nel tempo perso il ruolo di garanzia delle prestazioni, in particolare per la sostanziale trasformazione del sistema pensionistico basato, nella quasi generalità dei casi, sul sistema a ripartizione.

Risulta discutibile la scelta di tenere risorse immobilizzate in presenza di una necessità costante di fabbisogni finanziari.

Per una valutazione della proposta del Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021 si riporta in sintesi la situazione riscontrabile dai bilanci:

Patrimonio a reddito:

- Patrimonio immobiliare totale	euro 1.725.590.433
di cui:	
▪ a gestione diretta	euro 608.572.835
▪ gestione indiretta	euro 1.117.017.598
- Patrimonio mobiliare	euro 1.570.218.350
(Fondi mobiliari, partecipazioni societarie, ecc..)	

Il patrimonio dell'Istituto è articolato anche in:

- Patrimonio strumentale euro 327.848.917

 Il Segretario



- Partecipazioni societarie:

Società controllate dall'Istituto:

- SISPI – Italia Previdenza SpA (100% INPS)
- IGEI SpA in liquidazione (51% INPS - 49% soci privati)

Partecipazioni azionarie di entità marginale in società quotate:

- Intesa San Paolo (0,06% - n. 10.276.705 azioni)
- Banca d'Italia (3%- n. 9.000 quote)

- N. 33 lingotti d'oro del peso unitario di Kg 1

I valori patrimoniali indicati si intendono al netto degli ammortamenti.

### **Sedi strumentali**

L'operazione FIP (fondo immobili pubblici) del dicembre 2004 di sottrazione e riaffitto vincolato di quasi cento sedi degli Istituti previdenziali ha creato una situazione di rapporto tra sedi strumentali di proprietà e quelle in locazione così sintetizzabile:

- spazio in mq occupato per immobili strumentali di proprietà è pari al 52,45%
- spazio in mq occupato per immobili in locazione (compresi FIP) è pari al 47,55%.

Il sostanziale obbligo all'affitto delle sedi FIP fino al 2022 risulta oneroso in termini di costi e costringe ad operare in situazioni di scarsa manutenzione e sovradimensionamento rispetto ai nuovi standard previsti dalla norma.

Gli oneri per fitti nel 2017 risultano pari a 89 milioni di euro, di cui circa 51 milioni di euro per gli immobili FIP. L'onere per la manutenzione ordinaria è stato nel 2017 di 4 milioni di euro, di cui 750.000 euro per gli immobili FIP. La spesa sostenuta nel 2017 per la manutenzione straordinaria è stata di 23 milioni di euro, di cui 3 milioni di euro per gli immobili FIP.



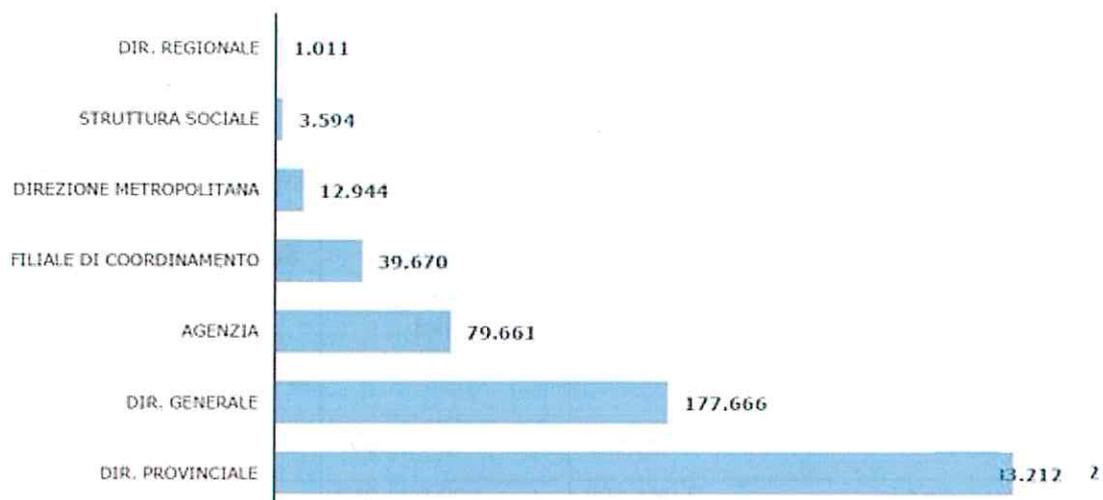
Oneri per fitto e manutenzione, ordinaria e straordinaria degli immobili strumentali - 2017				
Descrizione spesa	FIP	Stabili di proprietà uso uffici	Stabili in affitto uso uffici	Totale
Spese per fitto locali adibiti ad uffici	50.775.361	-	38.516.422	89.291.783
Manutenzione ordinaria	754.920	2.388.997	724.381	3.868.298
Manutenzione straordinaria	3.041.192	20.028.058	-	23.069.250
- adattamento stabili	1.309.794	12.684.047		13.993.841
- per igiene e sicurezza	1.731.397	7.344.011		9.075.409
<b>Totale generale</b>	<b>54.571.473</b>	<b>22.417.055</b>	<b>39.240.803</b>	<b>116.229.331</b>

Anche in considerazione dei notevoli costi sostenuti per il FIP nel 2017, pari a 54,6 milioni di euro, occorre una forte e congiunta azione degli Organi dell'Istituto con i Ministeri vigilanti al fine di ottenere quanto sollecitato con le indicazioni in materia della Relazione programmatica 2019-2021 fatte proprie dalla nota del Direttore generale del 28 settembre c.a., rendendo così possibile il rilascio entro il 2022 delle sedi FIP non più adeguate per dimensione e/o funzionalità.

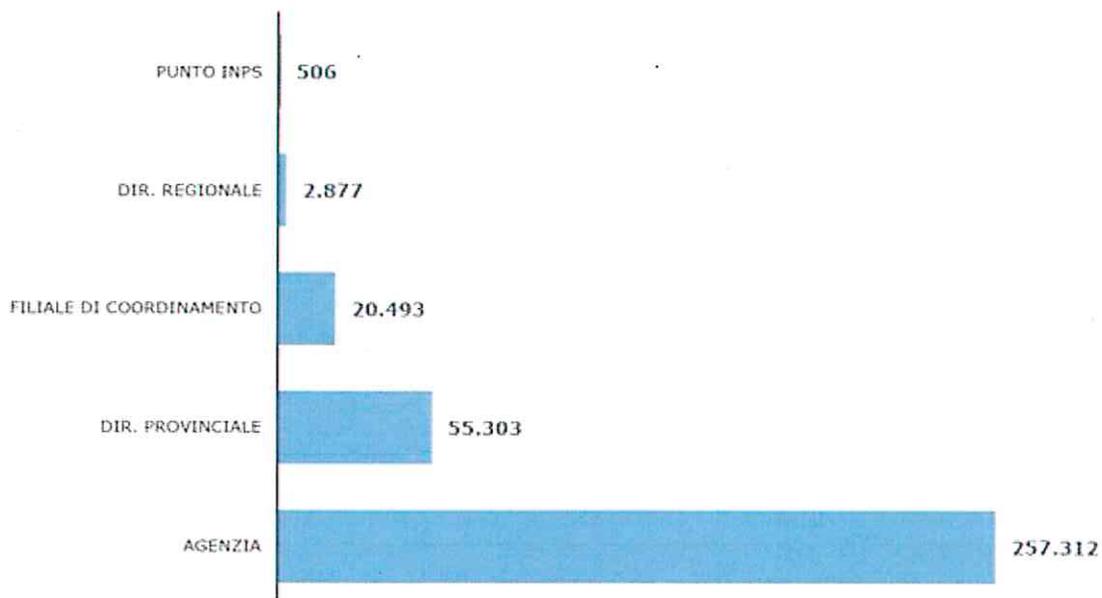
È altresì utile concludere l'attività progettuale avviata con ENEA per la riqualificazione ambientale ed energetica delle sedi INPS.

In sintesi la distribuzione per proprietà/locazione con riferimento agli spazi è la seguente:

### Immobili di proprietà funzionanti per tipologia di utilizzo

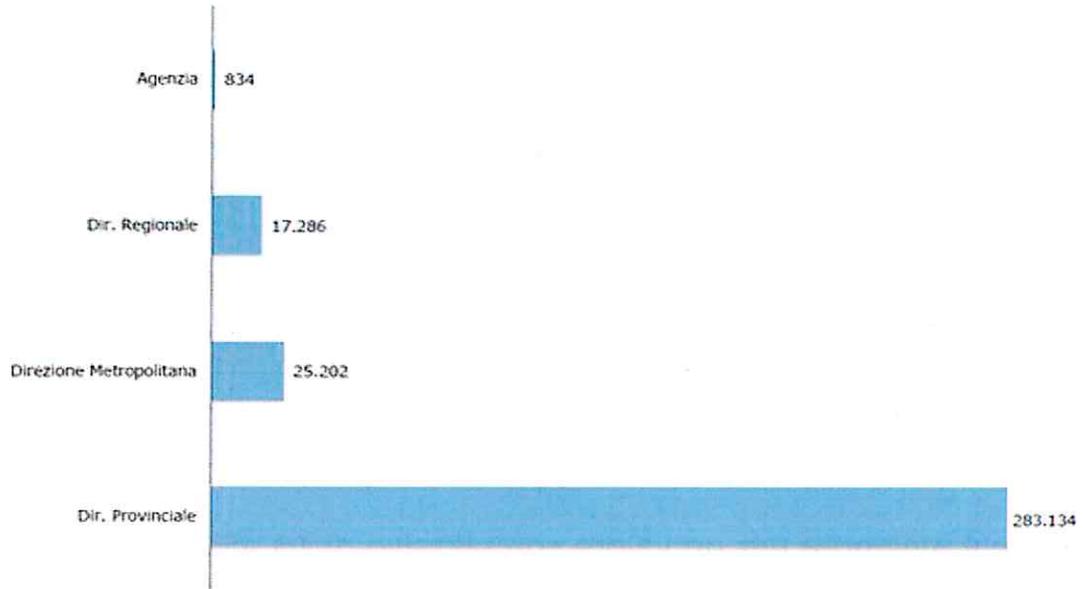


### Immobili in locazione passiva ad uso strumentale per tipologia di utilizzo



**Immobili in locazioni FIP per tipologia di utilizzo**

---



## Immobili ad uso strumentale con finalità sociale

Gli immobili ceduti al fondo i3-Silver nel 2018 sono i seguenti:

REGIONE	STRUTTURE SOCIALI	TIPOLOGIA	Valore netto contabile 2016 in euro
VENETO	Venezia - Alberoni	Ex colonia marina	120.645,53
	Chievo (VR)- Villa Pulle'	Ex edificio a reddito	n.d.
UMBRIA	Spoletto (PG) Piazza Carducci	Convitto	1.037.407,74
ABRUZZO	Giulianova	Casa per ferie	1.738.770,40
<b>TOTALE</b>			<b>2.896.823,67</b>

La cessione è avvenuta per un valore complessivo di 16 milioni di euro.

Dopo queste cessioni la situazione patrimoniale, la localizzazione e la finalizzazione degli immobili ad uso strumentale con finalità sociale nell'ambito del Welfare INPS risulta:

REGIONE	STRUTTURE SOCIALI	TIPOLOGIA	Valore libro in euro
TRENTINO ALTO ADIGE	Trento- Fai della Paganella	Ex colonia montana	97.820,21
	San Cristoforo al Lago (TN)	Casa per ferie	3.832.545,09
	Farra di Soligo (TV)	Casa per ferie	3.415.998,03
LIGURIA	Camogli - Casa del Marinaio	Residenza per anziani	21.863,87
EMILIA R.	Cesenatico (FO)	Ex colonia marina	244.620,76
TOSCANA	San Sepolcro (AR)	Convitto	2.137.439,37
	Arezzo - Collegio "S.Caterina"	Convitto	4.945.276,19
UMBRIA	Spoletto (PG) Piazza Campello	Palazzetto con Chiesa	1.407.598,24
	Spoletto (PG) Loc. Monteluco	Ex colonia montana	121.335,88
MARCHE	Fano (PU)	Casa per ferie	14.323.279,49
ABRUZZO	Pescara	Casa albergo	527.013,22
	Silvi Marina (TE)	Casa per ferie	4.220.784,87
LAZIO	Anagni (FR)	Convitto	703.549,24
	Monteporzio (RM)	Casa albergo per anziani	6.967.166,58
	Roma - Piazza Giuochi Delfici	Casa per ferie	14.248.273,44
	Roma - Ostia	Casa per ferie	7.017.695,51
	Fiuggi (FR)	Casa per ferie	4.783.525,69
	Roma - Via Torrenova	Casa di riposo	2.261.005,82
CALABRIA	Calabria - Gambarie D'Aspromonte (RC)	Ex colonia montana	134.030,06
	Pedace (CS) - Loc. Lorica	Casa per ferie	6.072.296,77
SICILIA	Caltagirone (CT)	Convitto	2.248.568,07
<b>TOTALE</b>			<b>79.731.686,40</b>

I valori riportati sono quelli al momento dell'acquisizione pertanto i valori più significativi si riferiscono alle acquisizioni INPDAP avvenute nel 2010.

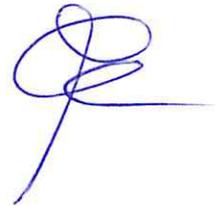
Tra quelli sopra elencati restano cinque immobili con finalizzazione sociale, che da anni sono in disuso:

- Colonia marina Cesenatico;
- Casa per ferie (Fano);
- Colonia montana Monteluco (Spoleto);
- Colonia montana Fai della Paganella (Trento);
- Colonia montana (Gambarie d'Aspromonte).

Sono in corso le attività per l'apporto di:

- Colonia marina Cesenatico;
- Casa per ferie (Fano).

Le tre Colonie montane, hanno finora trovato difficoltà nell'essere cedute al fondo i3-Silver; è in corso la valutazione per l'eventuale apporto al fondo i3-INPS.



## Considerazioni

Occorre impegnare gli Organi di gestione alla definizione, entro il 30 giugno 2019, di una integrazione al Piano pluriennale che definisca:

- le modalità affinché, quanto proposto nella Relazione programmatica 2019-2021 in merito agli obiettivi in materia, fatti propri dal Direttore generale con nota del 28 settembre 2018, trovi urgente e concreta normazione;
- le azioni da intraprendere con il fondo i3-Silver per garantire l'opzione privilegiata all'accesso a categorie destinatarie di protezione sociale, per una quota parte delle unità residenziali che saranno realizzate negli immobili apportati con finalizzazione "case per anziani";
- il percorso di cessione del patrimonio strumentale non più utilizzato per finalità sociale e di quello a reddito;
- la programmazione del processo di rilascio delle sedi in locazione dal Fondo Investimenti Pubblici e la conseguente identificazione di sedi alternative, tenuto conto dei rilevanti oneri complessivi per gli immobili FIP pari a 55 milioni di euro annui;
- la pianificazione dell'attività dell'Istituto in merito alla ristrutturazione, ottimizzazione, razionalizzazione del patrimonio strumentale.

## Conclusioni

Le Commissioni Economico Finanziaria e Istituzionale hanno approvato l'allegata proposta di deliberazione del CIV, raccomandando di considerare il presente parere parte integrante della stessa.

Roma, 21 novembre 2018

I Coordinatori

FABIO PONTRANDOLFI  
(Documento firmato in originale)

FRANCESCO RAMPI  
(Documento firmato in originale)