

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE n. 10

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020 – Aggiornamento

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(Seduta del 27 giugno 2018)

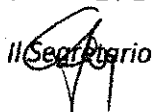
Visto l'art. 3, comma 4, del decreto legislativo n. 479 del 30 giugno 1994 nel quale si dispone, tra l'altro, che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza approva in via definitiva " i piani pluriennali e i criteri generali dei piani di investimento e disinvestimento, entro 60 giorni dalla deliberazione 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, che dispone che le operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché le operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali;

Visto il decreto del 10 novembre 2010, emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali in attuazione del sopracitato art. 8, comma 15, della legge 30 luglio 2010 n. 122, che prevede da parte degli Enti previdenziali la predisposizione, entro il 30 novembre di ogni anno, di un Piano triennale di investimento;

Il Segretario


Visto il comma 1 dell'art. 2 del decreto interministeriale 10 novembre 2010, adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali con il quale si fissa al 30 giugno di ogni anno il termine per la presentazione degli eventuali aggiornamenti del Piano triennale di investimento;

Visto l'art. 38, comma 2, del decreto legge 24 aprile 2017 n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017 n. 96, che prevede, tra l'altro, la completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto;

Vista la determinazione del Presidente dell'INPS n. 154 dell'11 ottobre 2017, avente ad oggetto *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;

Vista la deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 28 del 24 ottobre 2017, con la quale ha approvato il *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;

Visto il Decreto del MEF di concerto con il MLPS trasmesso con nota MEF - RGS n. 101220 del 17 maggio 2018 che attesta la compatibilità degli importi per investimenti e disinvestimenti con i saldi strutturali di finanza pubblica indicati nel Documento di Economia e Finanza 2018;

Vista la determinazione del Presidente dell'INPS n. 54 del 16 maggio 2018 avente ad oggetto il *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento"*;

Visto il parere di legittimità del Collegio dei sindaci di cui al verbale n. 19 del 24 maggio 2018;

Visto il parere della Commissione Economico Finanziaria che costituisce parte integrante della presente deliberazione,

DELIBERA

- di approvare la proposta di aggiornamento del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020 adottato con determinazione del Presidente dell'Istituto n. 54 del 16 maggio 2018;


Il Segretario

- di impegnare gli Organi di gestione, così come convenuto, a predisporre entro e non oltre il 30 novembre 2018 il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2019-2021, nel quale sia evidenziato:
 - la peculiarità delle finalità e del ruolo dell'Istituto nel fondo i3-Silver ed il relativo apporto massimo al medesimo;
 - l'apporto prioritario al fondo i3-Silver, qualora ne siano verificati i presupposti, delle nove unità di seguito elencate, la cui stima preventivata è di circa trenta milioni di euro:
 - Colonia Lido Alberoni (Venezia);
 - Villa Pullè (Chievo Verona);
 - Colonia marina Cesenatico;
 - Convitto femminile di Spoleto;
 - Casa per ferie (Giulianova);
 - Casa per ferie (Fano);
 - Colonia montana Monteluco (Spoleto);
 - Colonia montana Fai della Paganella (Trento);
 - Colonia montana (Gambarie d'Aspromonte).
 - la possibilità, per una quota parte delle unità residenziali che saranno realizzate negli immobili che sono finalizzati a case per anziani, di opzione privilegiata all'accesso, a categorie destinatarie di protezione sociale, in relazione alla vocazione sociale del fondo i3-Silver;

- di concordare con gli altri Organi dell'Istituto di farsi parte diligente nei confronti del Ministero vigilante affinché negli investimenti INAIL destinati alle pubbliche amministrazioni siano considerate le sedi INPS da acquisire, permettendo così di pianificare il rilascio entro il 2022 delle sedi FIP.

IL SEGRETARIO
(Gaetano Corsini)
Documento firmato in originale

IL PRESIDENTE
GUGLIELMO LOY
Documento firmato in originale

Parere della Commissione Economico Finanziaria in merito all'Aggiornamento del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020.

Fonti

- Decreto legge 78/2010 art.8 comma 4 convertito in legge 122/2010;
- Determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019";
- Decreto MEF di concerto con MLPS trasmesso con nota MEF – RGS n.171801 del 14 settembre 2017;
- Determinazione presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017 "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020";
- Decreto MEF di concerto con MLPS trasmesso con nota MEF – RGS n. 101220 del 17 maggio 2018;
- 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";
- Verbale del Collegio dei Sindaci n. 19 del 24 maggio 2018.

Premessa

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.

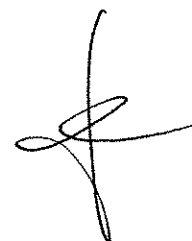
Risulta discutibile tenere risorse immobilizzate in presenza di una necessità costante di anticipazione di tesoreria.

Per una valutazione della proposta di aggiornamento del piano di investimento e disinvestimento si riporta in sintesi la situazione riscontrabile dai bilanci:

Patrimonio a reddito:

- Patrimonio immobiliare totale	euro 2.447.385.874
di cui:	
▪ a gestione diretta	euro 1.097.356.582
▪ a gestione indiretta	euro 1.350.029.292
- Patrimonio mobiliare	euro 1.540.091.957
(Fondi mobiliari, partecipazioni societarie, ecc..)	

 Il Segretariato



Sedi strumentali

L'operazione FIP 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 sintetizzabili:

- 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.

La possibilità di acquisto in via diretta delle nuove sedi strumentali è attualmente preclusa a causa dalla norma che non lo consente agli Enti in disavanzo finanziario, ivi compreso l'Istituto.

Pertanto è necessario costruire le condizioni per una soluzione alternativa, la più praticabile risulterebbe l'inclusione dell'Istituto tra le amministrazioni pubbliche destinatarie degli investimenti a ciò finalizzati da parte dell'INAIL nell'ambito delle previsioni di cui al Decreto Interministeriale MEF di concerto con MLPS n. 55469 del 10 giugno 2011.

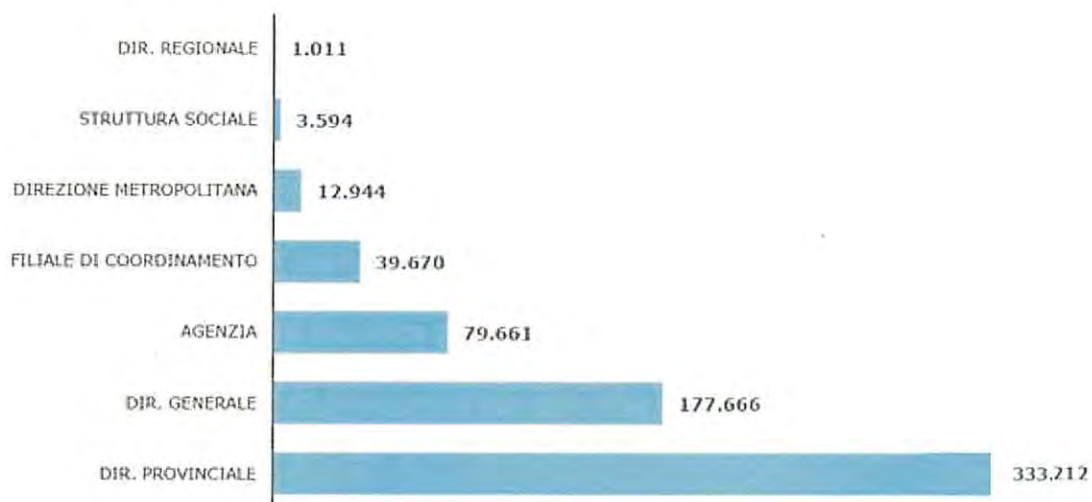
Le Istituzioni preposte alle indicazioni degli edifici destinati alla P.A. da acquisire da parte dell'INAIL, hanno finora escluso l'INPS da questa possibilità. Occorre che gli Organi dell'Istituto si facciano parte diligente con il Ministero vigilante al fine di ottenere la praticabilità di tale opzione per rendere possibile l'abbandono entro il 2022 delle sedi FIP non più adeguate per dimensione e/o funzionalità.

In questo ambito è altresì utile prevedere per le sedi INPS la predisposizione 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.

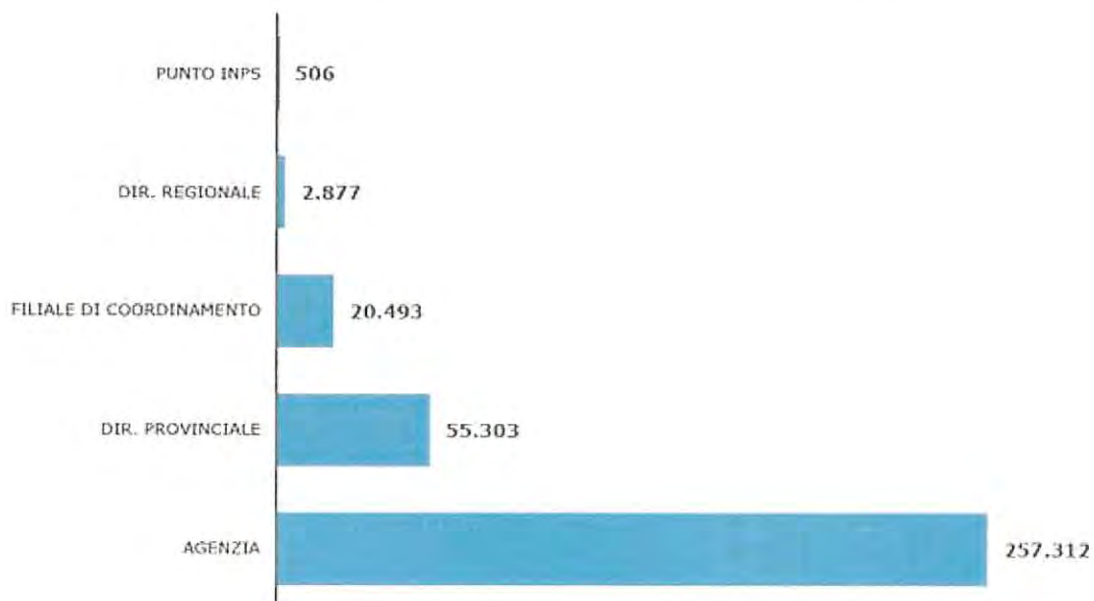
La distribuzione per proprietà/locazione con riferimento agli spazi è la seguente:



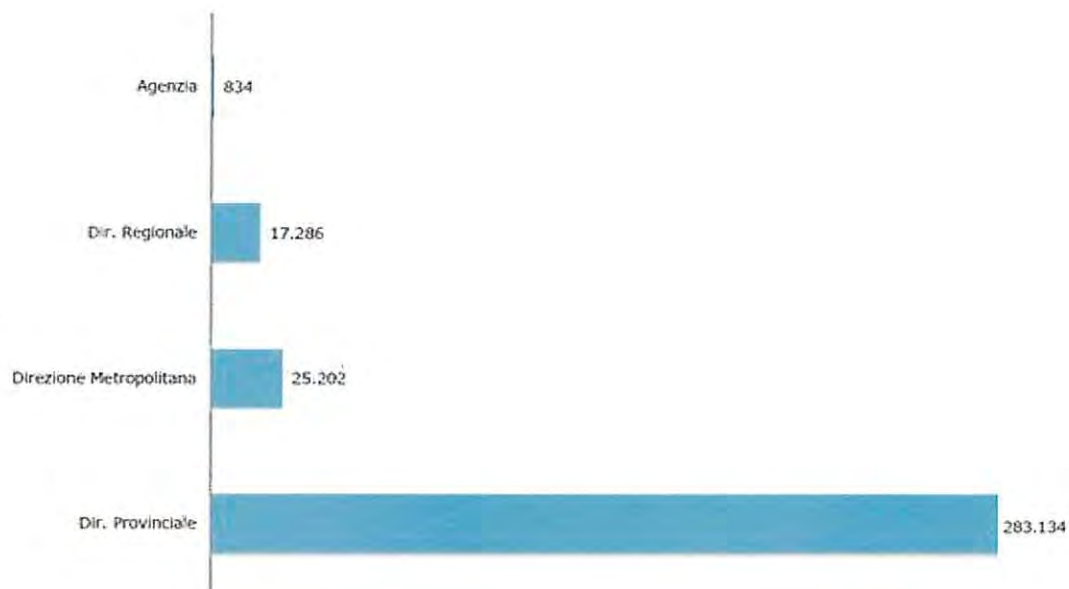
Immobili di proprietà funzionanti per tipologia di utilizzo



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

Di seguito sono riportati gli immobili, le loro localizzazioni e la loro finalizzazione nell'ambito *welfare* dell'INPS.

REGIONE	STRUTTURE SOCIALI	TIPOLOGIA	Valore netto contabile 2016 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
VENETO	Venezia - Alberoni	Ex colonia marina	120.645,53
	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) Piazza Carducci	Convitto	1.037.407,74
	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
	Giulianova	Casa per ferie	1.738.770,40
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. Loricca	Casa per ferie	6.072.296,77
SICILIA	Caltagirone (CT)	Convitto	2.248.568,07
TOTALE			82.628.510,07

I valori contabili sono quelli iscritti nel Bilancio Consuntivo 2016 e tengono conto del valore al momento dell'acquisizione.

I valori più significativi si riferiscono alle acquisizioni INPDAP avvenute nel 2010.

Immobili ad uso strumentale non più utilizzati per finalità sociale

Sono stati identificati otto immobili con finalizzazione sociale e un immobile a reddito, che da anni sono in disuso:

- Colonia Lido Alberoni (Venezia);
- Villa Pullè (Chievo Verona - Edificio a reddito);
- Colonia marina Cesenatico;
- Convitto femminile di Spoleto;
- Casa per ferie (Giulianova);
- Casa per ferie (Fano);
- Colonia montana Monteluco (Spoleto);
- Colonia montana Fai della Paganella (Trento);
- Colonia montana (Gambarie d'Aspromonte).

Su alcuni di questi edifici pesano vincoli legati alla loro genesi. I tentativi di riutilizzo svolti in particolare da INPDAP, con cambio di destinazione d'uso o con la possibilità di cessione a terzi non hanno portato a risultati significativi.

L'ipotesi di cessione ad uno specifico fondo INVIMIT, ha portato gli Organi di gestione dell'INPS a concordare la costituzione di un fondo dedicato alla valorizzazione di immobili che hanno caratteristiche residenziali collettive in località climatiche o di interesse ambientale; la finalità di tale fondo è quella di valorizzare detti immobili realizzando case per anziani che oltre alla parte immobiliare offrano i servizi di supporto sociale e socio-sanitario utili nel periodo di invecchiamento.

A tal fine la proposta concordata dagli Organi di gestione con INVIMIT è quella di istituire uno specifico fondo denominato i3-Silver, con INPS che apporta il patrimonio immobiliare adatto a tale funzione e non più utilizzato, e altro investitore pubblico, fondo i3-Core, che apporta i capitali necessari alla ristrutturazione degli immobili così conferiti. Il rapporto tra i due apporti è 3 a 7.

Occorre evidenziare la non omologabilità del fondo i3-Silver con quello denominato i3-INPS (partecipato da INPS al 94%, MEF con un immobile e i3-Core con la liquidità) poiché nel primo l'apporto INPS e quindi anche la presenza nel "Comitato consultivo" risulta minoritaria, mentre nel secondo l'INPS esprime la maggioranza nel "Comitato consultivo" (3 su 5).



Proposte di Aggiornamento del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020

L'Aggiornamento del Piano, rispetto a quello vigente, prevede sostanzialmente le seguenti variazioni

APPORTO ai fondi in mln di euro	2018	2019	2020
Piano 2018/2020	200	100	100
Aggiornamento	270	150	130
Differenza	70	50	30

DISMISSIONI in mln di euro	2018	2019	2020
Piano 2018/2020	90	150	110
Aggiornamento	50	120	100
Differenza	-40	-30	-10



Considerazioni

Si reputa necessario precisare che l'incremento dell'apporto di 150 milioni di euro ai fondi mobiliari è motivato da:

- possibilità di apportare ulteriori immobili al fondo i3-INPS per 120 milioni di euro nel triennio;
- possibilità di apportare immobili al fondo i3-Silver per 30 milioni di euro nel triennio.

Conseguentemente il nuovo quadro risulterebbe:

Apporto in mln di euro	2018	2019	2020
Piano aggiornato	270	150	130
i3-INPS	250	140	130
i3-Silver	20	10	-

Il gettito da dismissioni è per il 2018 preventivato in riduzione in relazione al procrastinarsi di incassi da operazioni, gestite in forma diretta dall'INPS o per il tramite del fondo mobiliare, da cessione di immobili.

Si reputa opportuno che, fermo restando il percorso di dismissione di tutto il patrimonio a reddito, si deroghi in relazione alla cessione al nuovo fondo i3-Silver dei nove immobili prima evidenziati, in relazione ai vincoli posti al momento dell'acquisizione degli stessi e al loro non utilizzo con conseguenti oneri per la custodia e la tenuta in sicurezza.

In relazione alla genesi degli stessi, fermo restando la loro corretta rappresentazione patrimoniale sulla base della loro provenienza dagli Istituti o Casse di origine, si reputa, altresì, opportuno che gli Organi dell'Istituto negli apporti evidenzino la vocazione sociale di tali investimenti proponendo, per una quota parte degli immobili che sono finalizzati a case per anziani, la possibilità di opzione privilegiata all'accesso a categorie destinatarie di protezione sociale. Il prossimo Piano sarà occasione per una valutazione sulla strategicità di SISPI.



Impegno

Si prende atto della necessità di approvare l'aggiornamento al Piano entro il termine perentorio del 30 giugno.

A tal fine il confronto preventivo con gli Organi di gestione degli elementi del presente parere, troveranno riscontro nel nuovo Piano degli investimenti e disinvestimenti da adottare entro il 30 novembre 2018.

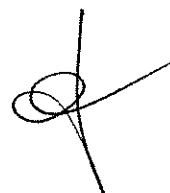
Conclusioni

Nell'approvare la proposta di aggiornamento del Piano di investimenti e disinvestimenti 2018-2020 si reputa indispensabile che:

- con determinazione presidenziale attuativa siano evidenziate, in termini di finalità e di ruolo, le regole che presidono il nuovo fondo i3- Silver ed il relativo apporto massimo al medesimo;
- l'apporto prioritario a i3-Silver, qualora ne siano verificati i presupposti, prevede che avvenga con le nove unità di seguito elencate, che complessivamente hanno un valore di circa trenta milioni:
 - Colonia Lido Alberoni (Venezia);
 - Villa Pullè (Chievo Verona);
 - Colonia marina Cesenatico;
 - Convitto femminile di Spoleto;
 - Casa per ferie (Giulianova);
 - Casa per ferie (Fano);
 - Colonia montana Monteluco (Spoleto);
 - Colonia montana Fai della Paganella (Trento);
 - Colonia montana (Gambarie d'Aspromonte).
- sia prevista in relazione alla vocazione sociale del fondo i3-Silver la possibilità, per una quota parte delle unità residenziali che sono realizzate negli immobili finalizzati a case per anziani, di opzione privilegiata all'accesso a categorie destinatarie di protezione sociale.

In relazione al patrimonio strumentale per le sedi dell'Istituto è urgente attuare un'iniziativa congiunta con gli altri Organi di vertice per farsi parte diligente nei confronti del Ministero vigilante affinché negli investimenti INAIL destinati alle pubbliche amministrazioni siano considerate le sedi INPS da acquisire, permettendo così di pianificare il rilascio entro il 2022 dalle sedi FIP.

Il Segretario

La Commissione Economico Finanziaria all'unanimità dei presenti approva l'allegata proposta di deliberazione del CIV, raccomandando di considerare il presente parere parte integrante della stessa.

Roma 13 giugno 2018


Il Coordinatore
Francesco Rampi