

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE n. 22

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2021-2023.

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(Seduta del 29 dicembre 2020)

Visto l'art. 3, comma 4, del decreto legislativo 30 giugno 1994 n. 479 e ss.mm.ii. 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 artt. 2 e 4 del D.P.R. 24 settembre 1997 n. 366 concernenti disposizioni per l'organizzazione ed il funzionamento dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il DPCM 14 novembre 2017, con il quale è stato ricostituito il Consiglio d'Indirizzo e Vigilanza dell'INPS;

Tenuto conto della deliberazione del CIV 21 dicembre 2017 n. 32, con la quale è stato eletto Presidente del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza il Dott. Guglielmo Loy;

Visto l'art. 8, comma 15, del decreto-legge n. 78/10, convertito con modificazioni dalla legge n. 122/2010 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 del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali recante la *"Disciplina delle operazioni di acquisto e vendita di immobili nonché delle operazioni di utilizzo delle somme rinvenienti dalla alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati"*;

Tenuto conto della determinazione presidenziale 2 agosto 2017 n. 131 *"Adozione del regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari"*;


Il Segretario

Tenuto conto della deliberazione del C. d. A. n.58 del 30 settembre 2020 *"Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n.131 del 2 agosto 2017"*;

Visto il decreto legge 24 aprile 2017 n. 50 sulla dismissione del patrimonio immobiliare da reddito convertito con legge 21 giugno 2017 n. 96;

Tenuto conto della deliberazione CIV 9 maggio 2017 n. 17 *"Relazione programmatica per gli anni 2018-2020"*;

Tenuto conto della determinazione presidenziale 11 ottobre 2017 n. 154 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;

Tenuto conto della deliberazione 24 ottobre 2017 n. 28 con la quale il CIV ha approvato il *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;

Tenuto conto della 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"*;

Tenuto conto della deliberazione 27 giugno 2018 n. 10 con la quale il CIV ha approvato il *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 27 giugno 2018 n. 11 *"Relazione programmatica per gli anni 2019-2021"*;

Tenuto conto della determinazione presidenziale 24 ottobre 2018 n. 131 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 26 novembre 2018 n. 18 con la quale il CIV ha approvato *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021"*;

Visto l'art. 1, commi 422 e seguenti della legge 30 dicembre 2018, n. 145 *"Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021"*, in cui, tra l'altro, si prevede che *"con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da adottare entro il 30 aprile 2019, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, è approvato un piano di cessione di immobili pubblici e sono disciplinati i criteri e le modalità di dismissione degli immobili da attuare negli anni 2019, 2020 e 2021"* ;

Tenuto conto della deliberazione CIV 29 maggio 2019 n. 12 *"Relazione programmatica per gli anni 2020-2022"*;

Tenuto conto della determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 19 giugno 2019, n. 62 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021 - Aggiornamento"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 31 luglio 2019 n.19 con la quale il CIV ha approvato *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021. Aggiornamento."*

Visto il DPCM del 10 luglio 2019 avente ad oggetto *"Approvazione del Piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'articolo 1, comma 422 della legge 30 dicembre 2018, n. 145"*;

Tenuto conto della determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 6 novembre 2019 n. 121 *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 21 novembre 2019 n.27 con la quale il CIV ha approvato *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;

Tenuto conto della determinazione Organo munito dei poteri del Cda del 25 ottobre 2019 n. 119 *"Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 19 dicembre 2019 n.30 *"Regolamento Generale di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza"*.

Tenuto conto della deliberazione CIV 30 dicembre 2019 n. 31 *"Bilancio preventivo finanziario generale di competenza e cassa ed economico-patrimoniale generale dell'INPS per l'esercizio 2020"*;

Tenuto conto della determinazione Organo munito dei poteri del C.d.A. 4 marzo 2020 n.31 *"Cambio di destinazione d'uso di immobili di proprietà dell'Istituto"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 24 marzo 2020 n.5 con la quale il CIV ha approvato *"Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 20 aprile 2020 n. 8 con la quale il CIV ha approvato *"Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV del 20 maggio 2020 n. 10 *"Relazione programmatica per gli anni 2021-2023"*;

Tenuto conto della deliberazione del C.d.A. del 25 novembre 2020, n. 85 *"Piani di investimento e disinvestimento 2021-2023"*;

Tenuto conto della deliberazione 6 agosto 2020 n.13 *"Attività di indirizzo e Vigilanza del CIV e rapporti istituzionali con gli Organi di gestione dell'Istituto; ordinamento delle funzioni centrali e territoriali, programmazione e bilanci, regolamento di organizzazione, insegnamenti COVID - 19, OIV e progetto Open Data"*;

Tenuto conto della nota del Direttore Generale n. 34223 del 28 settembre 2018 indirizzata al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ed al Ministero dell'Economia e delle Finanze avente ad oggetto: "*Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di enti previdenziali – Richiesta parere*";

Tenuto conto della nota di risposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 21290 del 11 febbraio 2019, avente ad oggetto: "*Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di enti previdenziali*";

Tenuto conto della deliberazione CIV 1° ottobre 2020 n. 15 "*Nota di assestamento al bilancio preventivo finanziario generale di competenza e cassa ed economico – patrimoniale generale dell'INPS per l'esercizio 2020*";

Considerato il parere della Commissione Economico Finanziaria che fa parte integrante della presente deliberazione

DELIBERA

- di approvare il Piano di investimento e disinvestimento 2021-2023;
- di impegnare gli Organi di vertice dell'Istituto a:

– concludere le attività del gruppo di lavoro costituito dal Direttore Generale anche su impulso del CIV, per procedere e facilitare le operazioni di dismissione del patrimonio cosiddetto a reddito, al fine di definire:

- il piano straordinario per la dismissione, nel prossimo quinquennio, di tutto il patrimonio a reddito;
- il piano straordinario per l'acquisizione in proprietà delle sedi per le strutture regionali, di coordinamento metropolitano e per le sedi provinciali, ora in locazione.

I piani di cui sopra devono prioritariamente essere elaborati prestando particolare attenzione alle aree metropolitane;

- predisporre un piano straordinario per arginare il degrado delle unità abitative a tutela del valore del patrimonio e del benessere degli inquilini;
- riorganizzare, coordinare e integrare, nel rispetto delle norme e del contratto, le attività tecnico professionali e quelle amministrative;

- convenzionare soggetti specialistici che, a richiesta, possano integrare le attività professionali tecnico edilizie per il rispetto della tempestività delle operazioni di dismissione;
- attuare gli investimenti di i3-Silver, nel rispetto dei vincoli a favore dei soggetti fragili;
- garantire la valorizzazione dei terreni agricoli e del loro utilizzo, nell'osservanza della specifica tipologia contrattuale.

IL SEGRETARIO
Gaetano Corsini
Documento firmato in originale

IL PRESIDENTE
GUGLIELMO LOY
Documento firmato in originale

COMMISSIONE ECONOMICO FINANZIARIA

PARERE SUL PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2021-2023

FONTI

Norme di carattere generale

- decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351 *"Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare"*
- legge 30 luglio 2010 n. 122 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"*;
- legge 21 giugno 2017 n. 96 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo"*;
- decreto interministeriale 10 novembre 2010 adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali *"Disciplina delle operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché delle operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati"*;
- decreto legge 24 aprile 2017 n. 50 sulla dismissione del patrimonio immobiliare da reddito convertito con legge 21 giugno 2017 n. 96;
- legge 30 dicembre 2018, n. 145 art. 1, commi 422 e seguenti, recante *"Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021"*;
- DPCM 10 luglio 2019 avente ad oggetto *"Approvazione del Piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'art.1 comma 422 della legge 30 dicembre 2018, n. 145"*;
- decreto interministeriale del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali di approvazione delle operazioni relative alle dismissioni ed agli acquisiti di immobili contenute nel piano triennale di investimento 2020-2022 presentato dall'Inps, redatto ai sensi del decreto interministeriale 10 novembre 2010 e dell'art. 8, comma 15 del D.L. 78/2010, firmato dal Ministro dell'economia e delle finanze e controfirmato dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 30 giugno 2020.

Determinazioni e deliberazioni degli Organi INPS

- determinazione presidenziale 2 agosto 2017 n. 131 *"Adozione del regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari"*;
- deliberazione del C.d.A. n. 58 del 30 settembre 2020 *"Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con Determinazione Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017"*;
- determinazione presidenziale n.131 del 24 ottobre 2018 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021"*;
- determinazione dell'Organo munito dei poteri del Cda n. 119 del 25 ottobre 2019 *"Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS"*;
- deliberazione CIV 19 dicembre 2019 n.30 *"Regolamento Generale di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza"*.
- deliberazione CIV 9 maggio 2017 n. 17 *"Relazione programmatica per gli anni 2018-2020"*;
- determinazione presidenziale 11 ottobre 2017 n. 154 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;
- deliberazione 24 ottobre 2017 n. 28 con la quale il CIV ha approvato il *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020"*;
- determinazione presidenziale 16 maggio 2018 n. 54 *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento"*;
- deliberazione 27 giugno 2018 n. 10 con la quale il CIV ha approvato il *"Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento."*;
- deliberazione CIV 27 giugno 2018 n. 11 *"Relazione Programmatica per gli anni 2019-2021"*;
- determinazione presidenziale 24 ottobre 2018 n. 131 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019 - 2021"*;
- deliberazione CIV 26 novembre 2018 n. 18 con la quale il CIV ha approvato il *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021"*;
- determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 19 giugno 2019 n. 62 *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021 - Aggiornamento"*;
- deliberazione CIV 31 luglio 2019 n.19 con la quale il CIV ha approvato *"Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021. Aggiornamento."*

- deliberazione CIV 29 maggio 2019 n. 12 *"Relazione programmatica per gli anni 2020-2022"*;
- determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione 6 novembre 2019 n. 121 *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;
- deliberazione CIV 21 novembre 2019 n.27 con la quale il CIV ha approvato *"Piano di investimento e disinvestimento 2020-2022"*;
- deliberazione CIV del 20 maggio 2020 n. 10 *"Relazione programmatica per gli anni 2021-2023"*;
- deliberazione del C.d.A. del 25 novembre 2020, n. 85 *"Piani di investimento e disinvestimento 2021-23"*;
- determinazione Organo munito dei poteri del C.d.A. 4 marzo 2020 n.31 *"Cambio di destinazione d'uso di immobili di proprietà dell'Istituto"*;
- deliberazione CIV 24 marzo 2020 n.5 con la quale il CIV ha approvato *"Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale"*;
- deliberazione CIV 20 aprile 2020 n. 8 con la quale il CIV ha approvato *"Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale"*;
- deliberazione CIV 30 dicembre 2019 n. 31 *"Bilancio preventivo finanziario generale di competenza e cassa ed economico-patrimoniale generale dell'INPS per l'esercizio 2020"*;
- deliberazione 6 agosto 2020 n.13 *"Attività di indirizzo e Vigilanza del CIV e rapporti istituzionali con gli Organi di gestione dell'Istituto; ordinamento delle funzioni centrali e territoriali, programmazione e bilanci, regolamento di organizzazione, insegnamenti COVID – 19, OIV e progetto Open Data"*;
- deliberazione CIV 1 ottobre 2020 n.15 *"Nota di assestamento al bilancio preventivo finanziario generale di competenza e cassa ed economico – patrimoniale generale dell'INPS per l'esercizio 2020."*

Altre fonti

- Nota del Direttore generale al MLPS e al MEF del 28 settembre 2018 n. 34223 avente ad oggetto *"Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di Enti previdenziali-richiesta parere"*;
- Nota del MEF prot.21290 del 11 febbraio 2019 *"Acquisto diretto di immobili ad uso strumentale da parte di enti previdenziali"*.

Premessa

Con riferimento al Piano di investimento e disinvestimento 2021 – 2023 il C.d.A. dell'Istituto, previo stralcio del documento dall'O.d.g. nella riunione del 5 novembre 2020, ha considerato opportuno procedere ad una diversa valutazione della programmazione e dei criteri da cui discende la nuova formulazione del Piano in esame.

In linea con quanto più volte ribadito dal CIV, da ultimo nella Relazione Programmatica 2021-2023, il C.d.A., condividendo tale indirizzo, ha ritenuto fondamentale perseguire l'obiettivo di accrescere la propria capacità di dismissione del patrimonio immobiliare da reddito. Ciò, anche mediante l'individuazione di modalità alternative e/o aggiuntive a quelle finora previste.

Il C.d.A. ha altresì evidenziato che le nuove modalità di dismissione devono generare disponibilità immediata di risorse, in modo da poter facilitare la programmazione dell'acquisizione di immobili strumentali, più tempestiva e soprattutto più coerente con il fabbisogno dell'Istituto. Si sottolinea che tale obiettivo acquisisce ancor più rilevanza in considerazione della ormai prossima scadenza dei contratti di locazione degli immobili, già INPS ed INPDAP, acquisiti nel 2004 dal Fondo immobili pubblici (FIP), in cui sono ancora ubicate 41 sedi dell'Istituto.

Il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, adottato il "*Piano di investimento e disinvestimento 2021-2023*" la cui struttura è così sintetizzabile:

- A) 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.;
- B) cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito;
- C) ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito attraverso la permuta e la cessione ad enti pubblici territoriali;
- D) operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto;
- E) cessione di quote del fondo immobiliare i3-DANTE.

Struttura del Piano

A) Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR

Dall'istituzione del fondo immobiliare chiuso i3-INPS da parte di INVIMIT SGR S.p.A. (17 maggio 2017) alla data del 30 settembre 2020, l'Istituto ha completato otto operazioni di apporto di immobili che hanno complessivamente riguardato 2.318 unità immobiliari e ha ricevuto, come corrispettivo, 821 quote del fondo, per un valore complessivo di euro 449.653.049,10.

Tavola 1 Operazione di apporto a i3-INPS				
ANNO	Apporto	Valore Quota in euro	Numero Quote	Valore Totale Quote in euro
2017	1	500.000,00	202	101.000.000,00
	2	500.000,00	196	98.000.000,00
2018	3	567.578,82	86	48.811.778,61
	4	587.087,12	49	28.767.268,83
2019	5	587.087,12	122	71.624.628,52
	6	597.821,00	64	38.260.544,19
	7	613.784,02	63	38.688.393,13
2020	8	628.216,30	39	24.500.435,82
	TOTALE		821	449.653.049,10

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

Si precisa che entro la fine del 2020 era programmata un'ulteriore operazione di apporto ma, a causa della pandemia da COVID 19, tale operazione è stata riprogrammata per l'inizio del 2021.

Il Segretario

B) Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito

La parte largamente prevalente degli immobili da reddito da dismettere è costituita da unità ad uso abitativo. Tale patrimonio può essere suddiviso in due macro-categorie:

- 1) patrimonio cartolarizzato residuo, che, rappresentando la parte più significativa in termini di numero e valore, pone maggiori criticità ai fini dell'individuazione di percorsi di valorizzazione. Infatti, in capo agli Enti vi è l'obbligo di garantire, anche nell'attuale fase di post cartolarizzazione, la salvaguardia delle prerogative dei conduttori. Tale patrimonio si presenta come scarsamente collocabile (in particolare il portafoglio ex INPDAP), a causa dell'elevata incidenza del presumibile contenzioso;
- 2) patrimonio non cartolarizzato, che presenta profili di complessità di natura diversa, principalmente riconducibili ad un quadro normativo meno definito. Tale patrimonio è composto da immobili che possono richiedere strategie di valorizzazione differenziate (es. ex sedi strumentali, immobili di interesse storico artistico, aree potenzialmente oggetto di riconversione urbanistica, terreni agricoli, etc.).

Va, altresì, sottolineato che la ripartizione del valore contabile tra le unità immobiliari non cartolarizzate e quelle cartolarizzate residue risente del fatto che, per le prime, il valore di bilancio è pari al costo storico di acquisto originario, mentre per le unità retrocesse il valore contabile è pari a quello di retrocessione del 2009, al netto dell'ammortamento per gli anni successivi.

Si riportano i risultati dell'attività di vendita diretta per gli anni 2019 e 2020.

Tavola 2 Risultati della vendita diretta immobili		
Tipologia di gestione degli immobili	numero unità vendute	Proventi di vendita in euro
gestione INPS	211	9.472.445,64
gestione Romeo	471	46.233.567,38
Totale 2019	682	55.706.013,02
Gestione INPS	627	6.580.525,63
Gestione Romeo	434	44.891.180,47
Totale 2020 (fino al 15-nov.)	1.061	51.471.706,10
Totale	3.486	107.177.719,12

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

Per quanto riguarda le procedure d'asta notarili *on line*, nonostante la pubblicazione di 71 bandi (oltre 60 dei quali relativi a immobili in gestione diretta INPS), molti sono stati riproposti da due a quattro volte. Tra gli esiti negativi si registra la mancata aggiudicazione di 650 unità, per un valore a base d'asta originario di circa 55 milioni di euro.

A valle dell'espletamento del previsto numero di turni d'asta e del raggiungimento della percentuale massima di ribasso consentita (50% del valore alla base del primo turno d'asta), numerose unità potranno essere dismesse mediante trattativa privata.

Nel 2021 da tali dismissioni si presume possano derivare proventi che andranno a compensare parzialmente gli esiti più contenuti dei bandi d'asta.

Per permettere maggiori modalità di dismissione, il C.d.A. il 30 settembre 2020 ha apportato *"Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017"*; tali modifiche sono così sintetizzabili:

- modifica del Titolo Secondo del Regolamento *"Trasformazione ad uso strumentale di immobili da reddito e permuta"* nella nuova versione è denominato *"Acquisizione di immobili ad uso Strumentale"*, disciplinando negli articoli i fabbisogni allocativi, la procedura di individuazione degli immobili da acquistare, la stipula dell'atto, il pagamento del prezzo e, da ultimo, la permuta. Per quest'ultima, già prevista nel Regolamento precedente, viene introdotta la possibilità di eventuale conguaglio in denaro, anche a favore dell'altro soggetto;
- nella procedura di vendita all'asta non è più previsto il periodo di offerta residuale successivo a ciascun turno d'asta.

Occorre ricordare che non è stata ottemperata l'indicazione del CIV di acquisire immobili ad uso strumentale con il gettito derivante dalle vendite dirette del patrimonio da reddito, pur in presenza di 25 milioni di euro inseriti nel Bilancio assestato 2020.

C) Ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito attraverso la permuta e la cessione ad enti pubblici territoriali

Con riferimento all'individuazione di modalità aggiuntive e/o alternative al conferimento ai fondi immobiliari e/o alla vendita diretta è stata prevista, per la dismissione del patrimonio immobiliare da reddito, la possibilità di cessione agli enti pubblici territoriali. Tale possibilità assume importanza, in particolare per le unità immobiliari ad uso residenziale, libere o locatate inoplate, purché non qualificate come "di pregio".

In considerazione delle implicazioni di carattere sociale connesse con tali unità immobiliari, si ritiene che operazioni di cessione aggregata possano avere maggiori opportunità di successo se effettuate verso Enti pubblici territoriali che abbiano finalità istituzionali nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Dovrà essere gestita con particolare attenzione la peculiare situazione del territorio di Roma Capitale, città dove si concentra la parte largamente prevalente del patrimonio immobiliare da dismettere e dove è tuttora in corso il processo di offerta in opzione ai conduttori.

Altra opportunità per accelerare il processo di disinvestimento è lo strumento della permuta, che potrà avvenire a parità di prezzo o con conguaglio in denaro a favore dell'altro soggetto.

D) Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sedi strumentali dell'Istituto

A partire dall'anno 2020 l'INPS è stato autorizzato all'acquisto di immobili da destinare a sedi strumentali dell'Istituto.

Il volume delle risorse a ciò destinabili è pari alle somme rinvenienti dalla vendita degli immobili da reddito. Alla data del 15 novembre tali somme sono state di euro 51.471.706,10, così distribuite patrimonialmente tra le diverse gestioni previdenziali:

Gestione	Proventi in euro
F.DO TRASPORTO	72.351,00
INPDAI	42.942.378,47
ENPAS	108.102,64
INADEL	4.912.090,00
CPDEL	1.133.282,38
CPS	427.050,61
INPS	1.876.451,00
Totale	51.471.706,10

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

E) Cessione di quote del fondo immobiliare i3-DANTE

Il Fondo i3-Dante è un veicolo per la collocazione sul mercato del patrimonio gestito da INVIMIT al fine di ricavare risorse da destinare alla riduzione del debito pubblico.

Si tratta di un fondo multicomparto, con immobili residenziali e del terziario, prevalentemente locati e situati nei centri storici in particolare di Milano e Roma.

Nel dettaglio il valore del portafoglio degli immobili INPS collocabili con il Fondo I3 DANTE, oggi è pari a 250 milioni di euro.

In via prudenziale è stato previsto un gettito conseguente a tali cessioni valutabile nel 2021 in 50 milioni di euro e per i successivi due anni in 20 milioni di euro ciascuno.

Analisi del Patrimonio a Reddito

1) Funzione di patrimonializzazione

Il CIV ha più volte sottolineato, in occasione delle deliberazioni sui bilanci e sui piani di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare o mobiliare, la necessità di una radicale azione di dismissione del patrimonio cosiddetto a reddito, e ciò, sia in merito alla marginalità dello stesso rispetto alla funzione di patrimonializzazione dell'Istituto, sia in merito all'urgenza di poter disporre dei ricavi delle risorse da destinare a investimenti immobiliari per sedi strumentali dell'Istituto, al fine di ridurre gli oneri di locazione.

Particolare attenzione ed urgenza è rappresentata dall'opportunità di rilascio del patrimonio strumentale ex FIP, non adeguato alle esigenze dell'Istituto. Le locazioni di tali sedi hanno costituito un aggravio dei costi di funzionamento negli ultimi quindici anni.

Si osserva che gli indirizzi in materia, dismissioni e acquisizioni, hanno ottenuto riscontro positivo dai Ministeri vigilanti, ma non sono ancora attuati.

Si sottolinea, altresì, la necessità di superare, in particolare nelle realtà regionali, la separazione ancora presente nella gestione ed utilizzo del patrimonio INPS ed INPDAP.

2) Anagrafe del patrimonio cosiddetto da reddito

Sulla base delle analisi svolte il patrimonio cosiddetto da reddito è classificabile nelle seguenti tipologie.

Tavola 4 Patrimonio da reddito al 15/10/2020 per tipologia/valore in euro		
Abitazione	9.348	1.057.471.607,43
Ufficio strutturato ed assimilabili	910	321.071.291,34
Locale commerciale, negozio	1.759	316.865.229,15
Magazzino e locali di deposito	1.382	108.111.544,66
Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto	10.968	84.095.537,18
Altro - Fabbricato per attività produttiva (industriale, artigianale o agricola) Parcheggio collettivo) Impianto sportivo Edificio scolastico) Laboratori scientifici Ospedali, case di cura, cliniche e assimilabili Albergo, pensione e assimilabili Caserma Struttura residenziale collettiva Edificio di culto e assimilabili	234	122.953.240,25
Totale immobili	24.601	2.010.568.450,01
Terreni	1.295	
Totale complessivo	25.896	

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

Relativamente ai terreni ad oggi sono disponibili i dati sintetizzati nelle tavole seguenti.

Tavola 5 Patrimonio da reddito al 15/10/2020-distribuzione territoriale		
REGIONE	Numero Immobili	Numero unità agricole
ABRUZZO	23	0
BASILICATA	18	2
CALABRIA	206	416
CAMPANIA	961	48
EMILIA ROMAGNA	596	308
FRIULI VENEZIA GIULIA	243	0
LAZIO	14.036	103
LIGURIA	487	29
LOMBARDIA	3.525	98
MARCHE	80	2
MOLISE	6	0
PIEMONTE	465	88
PUGLIA	273	8
SARDEGNA	255	28
SICILIA	438	60
TOSCANA	945	61
TRENTINO ALTO ADIGE	117	6
UMBRIA	137	0
VALLE D'AOSTA	1	0
VENETO	1.789	38
Totale complessivo	24.601	1.295
<i>FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti</i>		

Tavola 6 Tipologia contrattuale e dimensione unità agricole

REGIONI	LOCATI		NON CONTRATTUALIZZATI		AREE IN MQ
	%	NUMERO	%	NUMERO	
ABRUZZO	0	0	0	0	0
BASILICATA	0	0	100	2	1.000
CALABRIA	1	4	99	412	1.086.609
CAMPANIA	17	8	83	40	159.002
EMILIA ROMAGNA	47	145	53	163	1.399.763
FRIULI VENEZIA GIULIA	0	0	0	0	0
LAZIO	23	24	77	79	2.938.472
LIGURIA	38	11	62	18	39.972
LOMBARDIA	45	44	55	54	420.832
MARCHE	0	0	100	2	10.870
MOLISE	0	0	0	0	0
PIEMONTE	32	28	68	60	693.410
PUGLIA	13	1	88	7	42.295
SARDEGNA	36	10	64	18	2.079.766
SICILIA	3	2	97	58	149.515
TOSCANA	5	3	95	58	631.975
TRENTINO ALTO ADIGE	17	1	83	5	25.507
UMBRIA	0	0	0	0	0
VALLE D'AOSTA	0	0	0	0	0
VENETO	50	19	50	19	303.255
TOTALE	23	300	77	995	9.983.243

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

Tavola 7 Distribuzione nazionale per tipologia di terreno

Regione	Parco/Villa Comunale/Giardino Pubblico	Pascolo	Terreno agricolo	Terreno boscato o con vegetazione di vario tipo	Terreno urbano	Totale
ABRUZZO						0
BASILICATA			2			2
CALABRIA			378		38	416
CAMPANIA			48			48
EMILIA ROMAGNA	1		303	3	1	308
FRIULI V. G.						0
LAZIO			79	10	14	103
LIGURIA			29			29
LOMBARDIA			26		72	98
MARCHE			2			2
MOLISE						0
PIEMONTE			86		2	88
PUGLIA			4		4	8
SARDEGNA			21		7	28
SICILIA			21	1	38	60
TOSCANA		1	45	13	2	61
TRENTINO ALTO ADIGE					6	6
UMBRIA						0
VALLE D'AOSTA						0
VENETO			38			38
Totale complessivo	1	1	1082	27	184	1295

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale - Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

3) Valore del patrimonio da reddito da dismettere

La situazione patrimoniale per la annualità 2017, 2018 e 2019 evidenzia l'assetto complessivo del patrimonio immobiliare dell'Istituto, il valore di quello a reddito e il valore del fondo ammortamenti.

Tavola 8 Riepilogo patrimonio immobiliare			
	VALORE in euro ANNO	VALORE in euro ANNO	VALORE in euro ANNO
RIEPILOGO PATRIMONIO IMMOBILIARE	2017	2018	2019
Terreni e fabbricati – strumentali e da reddito	3.057.974.791,74	3.024.503.686,22	2.878.617.241,84
di cui a reddito	2.374.078.524,57	2.326.315.878,92	2.194.751.887,58
Fondo ammortamento dei terreni e fabbricati a reddito	576.509.104,19	606.890.158,35	615.317.173,23
% incidenza dei terreni e fabbricati a reddito sul patrimonio immobiliare e mobiliare	4,96	49,19	46,56
% rendimento dei terreni e fabbricati a reddito al lordo delle imposte	0,35	0,4	0,35
NOTA: In linea con quanto effettuato negli anni precedenti, anche per il 2019 nel calcolo percentuale del rendimento netto non sono stati considerati gli importi relativi alle imposte nazionali (IMU/TASI/IRES) e agli ammortamenti che derivano entrambi da obblighi di carattere normativo rispetto ai quali l'Istituto non ha alcuna possibilità di incidere. Sono stati considerati invece tutti gli altri costi compresi quelli del personale impiegato sulla linea patrimonio a livello nazionale (stimati in via presuntiva) e quelli relativi alla gestione in service. Nel calcolo della percentuale di incidenza dei terreni e fabbricati a reddito sul patrimonio immobiliare e mobiliare è stato considerato il totale del patrimonio immobiliare ed il solo patrimonio mobiliare di competenza della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio ed Investimenti, escludendo da quest'ultimo le "disponibilità liquide" ed i "crediti verso altri".			
FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Bilancio, Contabilità e Servizi fiscali			

Tavola 9 Valore unità immobiliari			
REGIONI	Valore bilancio Unità Imm.re	Area metropolitana	
		di cui	Valore Bilancio Unità Imm.re
ABRUZZO	3.490.804,00		
BASILICATA	2.279.433,07		
CALABRIA	9.539.211,85	Reggio Calabria	6.479.225,41
CAMPANIA	114.197.020,36	Napoli	97.271.441,52
EMILIA ROMAGNA	60.930.945,03	Bologna	40.818.400,78
FRIULI VENEZIA GIULIA	7.325.428,75		
LAZIO	1.127.894.420,87	Roma	1.053.895.936,32
LIGURIA	66.530.557,27	Genova	64.895.797,68
LOMBARDIA	175.315.311,74	Milano	51.984.544,75
MARCHE	26.348.052,00		
MOLISE	3.582.928,97		
PIEMONTE	47.265.487,76	Torino	37.053.916,13
PUGLIA	14.255.597,52	Bari	1.043.555,97
SARDEGNA	53.337.172,41		
SICILIA	54.093.233,60		
TOSCANA	161.700.238,98	Firenze	114.911.018,41
TRENTINO ALTO ADIGE	5.238.250,66		
UMBRIA	5.177.706,71		
VALLE D'AOSTA	1.516.497,01		
VENETO	70.550.151,45	Venezia	13.773.771,30
Totale complessivo	2.010.568.450,01	Totale complessivo	1.482.127.608,27

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Bilancio, Contabilità e Servizi fiscali

Tavola 10 Situazione dei terreni su base regionale per valori immobiliari

REGIONI	Fino a 10.000 €	da 10 mil a €	da 20 mila € a	da 40 mila € a	da 60 mila € a	da 80 mila € a	da 100 mila € a	da 150 mila € a	da 200 mila € a	da 250 mila € a	da 300 mila € a	da 400 mila € a	da 500 mila € a	da 1 a 2 mil di €	da 2 a 5 mil di €	da 5 a 10 mil di €	Totale complessi vo
ABRUZZO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BASILICATA	2																2
CALABRIA	402	8	3					1					2				416
CAMPANIA	42	1		1						2			1	1			48
EMILIA ROMAGNA	205	14	28	21	17	7	11	2	1	2							308
FRIULI V.G.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAZIO	44	2		5		3	6	4	4	1	2	2	5	9	14	2	103
LIGURIA	28	1															29
LOMBARDIA	71	2	2		2		1	1		1	1		12	2	1	2	98
MARCHE	2																2
MOLISE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIEMONTE	86	2															88
PUGLIA	5		1				1		1								8
SARDEGNA	23	1	1	1			2										28
SICILIA	56	1		2			1										60
TOSCANA	56	1			1	1		1			1						61
TRENTINO ALTO ADIGE	6																6
UMBRIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALLE D'AOSTA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VENETO	31	1		1	1	1	1			1	1						38
Totale complessivo	1059	34	35	31	21	12	23	9	6	5	7	2	20	12	15	4	1295

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

4) Redditività del patrimonio da reddito

Tavola 11 Valore in euro del patrimonio immobiliare da reddito da dismettere e oneri connessi			
IMMOBILI DA REDDITO	AL 31.12.2017	AL 31.12.2018	AL 31.12.2019
CONSISTENZA PATRIMONIALE	2.374.078.524,57	2.326.315.878,92	2.194.751.887,58
GESTIONE IMMOBILI DA REDDITO	ANNO 2017	ANNO 2018	ANNO 2019
ENTRATE (accertamenti)			
Affitto di immobili	37.206.603,03	38.559.088,83	39.683.433,20
Proventi derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare da reddito	1.355.457,54	3.576.874,04	0
Recupero di spese per la conduzione degli stabili da reddito	6.539.217,42	10.794.461,18	9.300.924,51
TOTALE ENTRATE	45.101.277,99	52.930.424,05	48.984.357,71
SPESE (impegni)			
Tributi diversi relativi a stabili da reddito	190.773,21	246.471,46	344.823,16
Imposta municipale propria (IMU) e tributo per i servizi indivisibili (Tasi)	23.024.619,02	20.690.796,90	17.622.260,17
Spese per la conduzione degli stabili da reddito non cartolarizzati in gestione diretta	1.524.486,53	1.438.875,21	1.410.837,85
Oneri per la manutenzione ordinaria degli stabili da reddito non cartolarizzati in gestione diretta	572.815,11	233.585,81	448.369,52
Compensi ed oneri per la gestione del patrimonio immobiliare dell'istituto (non oggetto di cartolarizzazione)	3.595.305,70	6.398.333,28	6.091.562,45
Spese per la valutazione del patrimonio immobiliare da reddito da dismettere	1.055.588,40	5.710,50	93.015,30
Spese per il servizio di bollettazione e riscossione, mediante modello f24, dei canoni di affitto stabili da reddito ex Inpdap, svolto da agenzie entrate	128.388,36	70.040,11	75.000,00
Spese per la conduzione e la vendita degli immobili già cartolarizzati ai sensi dell'art. 3 del decreto legge n. 351/2001, convertito nella legge n. 410/2001 in gestione diretta	11.776.264,51	26.052.627,04	14.523.899,32
Spese legali connesse al patrimonio immobiliare non cartolarizzato in gestione diretta	27.255,02	18.983,13	4.934,54
Spese per la gestione e la vendita degli immobili già cartolarizzati ai sensi dell'art. 3 del d.l. n. 351/2001, convertito nella legge n. 410/2001	39.088.296,03	33.702.259,17	31.497.253,47
Spese di manutenzione straordinaria degli stabili da reddito non cartolarizzati in gestione diretta	3.806.988,73	4.238.975,84	2.346.482,24
TOTALE SPESE	84.790.780,62	93.096.658,45	74.458.438,02
<i>Nota: La redditività è calcolata al netto dei tributi e secondo le metodologie di classificazione previste dalla Unione Europea.</i>			
<i>FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali</i>			

4a) Redditività della gestione diretta patrimonio immobiliare

Tavola 12 Redditività Patrimonio Immobiliare 2019 Gestione Diretta			
		Importi in euro riscossi/pagati	NOTE
Reddito Lordo (Fitti, canoni etc.)		27.698.398	come risultante dalla contabilità (SAP)
Totale Spese gestionali		22.509.124	come risultante dalla contabilità (SAP) con l'aggiunta delle spese del personale dedicato alla gestione diretta del patrimonio immobiliare in servizio presso la D.G. e sul territorio per un importo stimato di €.3.980.000
Totale spese obbligatorie non discrezionali		30.615.079	
Imposte locali (IMU - TASI)	12.358.932		come risultante dalla contabilità (SAP)
Ammortamenti	18.256.146		come risultante da inventario
Reddito al netto delle spese gestionali		5.189.274	
Reddito al netto delle spese gestionali e obbligatorie		- 25.425.805	
Consistenza media Lorda del Patrimonio		994.971.266	media tra la consistenza di inizio e fine esercizio come risultante da inventario
Rendimento Lordo		2,78%	
Rendimento al netto delle spese gestionali		0,52%	
Rendimento al netto delle spese gestionali e obbligatorie		-2,56%	
FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti			

4b) Redditività della gestione indiretta patrimonio immobiliare

Tavola 13 Redditività Patrimonio Immobiliare 2019 Gestione Indiretta			
		Importi in euro riscossi/pagati	NOTE
Reddito Lordo (Fitti, canoni etc.)		29.747.074	come risultante dalla contabilità (SAP) inclusi dati provenienti da incassi MAV e bonifici
Totale Spese gestionali		27.132.339	dati provenienti dalla contabilità SAP con l'aggiunta delle spese del personale dedicato alla gestione indiretta del patrimonio immobiliare in servizio presso la D.G. per un importo stimato di €1.340.000
Totale spese obbligatorie non discrezionali		39.927.675	
Imposte locali (IMU - TASI)		17.426.154	come risultante dalla contabilità (SAP)
Ammortamenti		22.501.521	come risultante da inventario
Reddito al netto delle spese gestionali		2.614.735	
Reddito al netto delle spese gestionali e obbligatorie		- 37.312.940	
Consistenza media Lorda del Patrimonio		1.265.562.617	media tra la consistenza di inizio e fine esercizio come risultante da inventario
Rendimento Lordo		2,35%	
Rendimento al netto delle spese gestionali		0,21%	
Rendimento al netto delle spese gestionali e obbligatorie		-2,95%	
FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti			

4c) Redditività terreni

La redditività dei terreni stante il basso livello di contrattualizzazione degli stessi risulta marginale.

4d) Redditività patrimonio mobiliare

Il patrimonio mobiliare dell'Istituto è costituito dai conferimenti di immobili a i3 INPS e i3 Silver per complessivi 449.653.049,10 euro.

Inoltre, INPS ha il controllo della società SISPI S.r.l. per un valore di 500.000 euro e del 51% di IGEI in liquidazione, il cui valore di bilancio è pari a 1.185.268,58 euro.

Il valore immobiliare INPS delle partecipazioni in altri enti e società è pari a 28 milioni di euro.

La partecipazione in Banca d'Italia ha un valore patrimoniale di 225 milioni di euro, mentre i titoli di stato nel portafoglio INPS ammontano a complessivi 54,4 milioni di euro.

La redditività del patrimonio mobiliare risulta irrilevante.

4e) Redditività complessiva del patrimonio mobiliare ed immobiliare da reddito

Tavola 14 Redditività patrimonio da reddito – aggregato		
REDDITIVITA' AGGREGATA		Importi in euro riscossi/pagati
Reddito Lordo		57.445.472
Totale Spese gestionali		49.641.463
Totale spese obbligatorie non discrezionali		70.542.754
Imposte locali (IMU - TASI)	29.785.086	
Ammortamenti	40.757.667	
Reddito al netto delle spese gestionali		7.804.009
Reddito al netto delle spese gestionali e obbligatorie		- 62.738.744
Consistenza Lorda del Patrimonio		2.260.533.883
Rendimento Lordo		2,54%
Rendimento al netto delle spese gestionali		0,35%
Rendimento al netto delle spese gestionali e obbligatorie		-2,78%
FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti		

5) Valutazione del processo di dismissione

Nel triennio 2018/2020 delle 25.896 unità del patrimonio da dismettere si è ricorso all'Asta notarile *on line* per complessive 2.360 unità, pari al 10% del totale, per un valore a base d'asta di 263 milioni di euro. Di queste 2.360 unità ne sono state aggiudicate 231, con un importo complessivo di aggiudicazione pari a 39,5 milioni di euro.

Patrimonio da reddito	Unità 25.896	Valore patrimonio in €
Asta	Unità immobiliari	
2018	273	13.512.437,42
2019	1064	151.025.383,32
2020	1.023	98.954.801,08
Totale	2.360	263.492.621,82
Turni d'Asta		
1	1.439	170.814.211,26
2	486	52.685.251,34
3	272	26.897.882,21
4	159	11.857.956,62
5	4	1.237.320,40
Totale complessivo	2.360	263.492.621,82

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

REGIONI	UNITÀ AGGIUDICATE	IMPORTI in euro delle unità aggiudicate
CAMPANIA	20	4.404.238,02
EMILIA ROMAGNA	8	438.122,00
FRIULI VENEZIA GIULIA	2	115.411,00
LAZIO	38	5.993.287,24
LIGURIA	13	179.014,01
LOMBARDIA	100	20.611.036,99
MARCHE	2	332.643,99
PIEMONTE	4	3.716.346,76
PUGLIA	15	1.377.710,02
SARDEGNA	2	17.265,00
SICILIA	2	43.000,00
TOSCANA	10	1.759.823,80
UMBRIA	2	21.055,00
VENETO	13	499.690,33
TOTALE COMPLESSIVO	231	39.508.644,16

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

6) Modalità di gestione del patrimonio a reddito da dismettere

Come già ricordato, il patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto è altamente eterogeneo ed è il risultato dalla confluenza dei portafogli immobiliari di Enti soppressi e della chiusura delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 con la retrocessione del patrimonio invenduto.

L'attività di gestione tecnico-amministrativa di tale patrimonio è attualmente svolta dalle Direzioni Regionali sotto il coordinamento della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, secondo le seguenti modalità:

- patrimonio originario INPS, nonché quello incorporato per effetto della soppressione di SCAU (Servizio Contributi Agricoli Unificati), SPORTASS (Cassa di Previdenza per l'assicurazione degli Sportivi) e IPOST (Fondi Gruppo Poste Italiane) è stato condotto da IGEI S.p.A. in liquidazione fino al 1° aprile 2018 ed ora è gestito dalla Romeo Gestioni S.p.A. ;
- parte di patrimonio INPS di provenienza ex INPDAI è parimenti gestita dal 2011 dalla Romeo Gestioni S.p.A.;
- parte di patrimonio INPS di provenienza ex INPDAP ed ex ENPALS è stato gestito direttamente a livello regionale fino a giugno 2020, data dalla quale è in corso l'affidamento a Romeo Gestioni S.p.A.

Nelle Direzioni Regionali opera la Consulenza edilizia in regime di coordinamento dei professionisti, che ancora non hanno completato il processo di integrazione tra analoghe strutture ex INPS ed ex INPDAP.

7) Completamento dell'affidamento a terzi della gestione del patrimonio a reddito da dismettere

Con bando di gara, pubblicato su Gazzetta Ufficiale Europea in data 18 ottobre 2018, è stato ricercato il gestore del servizio di valorizzazione e vendita degli immobili a reddito dell'INPS. Tale gara prevedeva un affidamento per complessivi 64 milioni di euro per un triennio.

La gara è stata aggiudicata a Romeo Gestioni S.p.A. per l'importo di 54 milioni di euro per la durata di anni tre, con un corrispettivo annuo di 18 milioni di euro.

La sottoscrizione del contratto è avvenuta nel mese di giugno 2020 con la graduale consegna del portafoglio immobiliare al gestore.

Il contratto ha per oggetto la fornitura dei Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla vendita del Patrimonio Immobiliare in proprietà dell'INPS.

L'ammontare complessivo è ripartito per tipologia di servizio.

Tavola 17 Ripartizione dei servizi affidati a terzi su anno e degli oneri correlati		
Servizi di Gestione Amministrativa (Property management)	Gestione amministrativa immobili e recupero morosità	9.000.000,00
Servizi di Gestione e Conduzione Tecnica (Facility management)	Manutenzione ordinaria a canone	22.500.000,00
	Manutenzione straordinaria	10.500.000,00
	Pulizia e igiene ambientale	3.600.000,00
	Manutenzione aree a verde	1.350.000,00
	Servizi a carico utenza	2.550.000,00
Supporto alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare	Supporto alla vendita	4.500.000,00
TOTALE		53.950.000
<small>FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti</small>		
<small>Nota: Nell'ambito dei Servizi di Gestione e conduzione tecnica, per la manutenzione straordinaria, pulizia e igiene ambientale, manutenzione aree a verde e servizi a carico utenza, l'ammontare complessivo di 18.000.000 € è stanziato come plafond massimo, trattandosi di servizi che richiedono una autorizzazione preventiva dell'Istituto (non si tratta di servizi a canone annuale).</small>		

Analisi del patrimonio strumentale

In merito all'analisi del patrimonio strumentale il CIV nel marzo 2020 ha elaborato le "Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale" e successivamente ha ribadito le stesse linee nell'aprile 2020 in occasione dell'approvazione dell'"Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale". In particolare, con le deliberazioni del CIV si è deliberato di:

1. tenere conto nella variazione al bilancio preventivo 2020 della previsione relativa all'acquisto di immobili strumentali per euro 25.000.000 annui, già autorizzata;
2. proporre agli Organi di vertice dell'Istituto, in relazione al gettito conseguito con la vendita diretta degli immobili a reddito nel 2019, di richiedere ai Ministeri vigilanti l'autorizzazione, nel triennio 2020-2022, ad adottare un "Piano straordinario per gli investimenti di sedi strumentali" per ospitare le Direzioni regionali, le strutture delle aree metropolitane e le Direzioni provinciali in locazione, per complessivi 100 milioni di euro;
3. confermare gli orientamenti delle Relazioni programmatiche 2018-2020, 2019-2021 e 2020-2022, per il completamento delle cessioni del patrimonio a reddito, permettendo così di introitare le risorse necessarie al sostegno del "Piano straordinario per gli investimenti di sedi

strumentali” per ospitare le Direzioni regionali, le strutture delle aree metropolitane e le Direzioni provinciali;

4. prevedere nel “Piano straordinario per gli investimenti di sedi strumentali” i seguenti criteri di priorità: risoluzione delle criticità nella fruibilità dei servizi agli utenti, in particolare relativamente a:
 - sedi di scarsa fruibilità;
 - sedi in area di crisi sociale;
 - sedi in aree con maggior intensità dell’utenza;
 - sedi con logistica che genera disagio per l’utenza;
5. rivedere i Regolamenti in materia, al fine di assegnare alla Direzione centrale competente il ruolo di regia per l’attuazione del “Piano straordinario per gli investimenti di sedi strumentali”.

Nel 2020 tali orientamenti non sono stati attuati e quindi al netto di quanto previsto nel Bilancio di previsione 2021 si ripropongono nella loro interezza.


Il Segretario

Analisi conferimento al fondo i3-Silver

Il Fondo immobiliare I3-Silver è un fondo immobiliare chiuso, ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, nel quale sono comprese numerose strutture a destinazione sociale, in particolare "Senior housing". Tale modello residenziale è destinato alla terza età ed affianca alla disponibilità di alloggi, che garantiscono l'indipendenza, una serie di servizi collettivi, che al contempo offrono socialità ed assistenza.

Con il Piano di investimento e disinvestimento 2019 -2021, oltre alle operazioni di apporto di immobili al fondo immobiliare chiuso i3-INPS, sono stati effettuati ulteriori conferimenti di immobili al fondo immobiliare chiuso i3-SILVER, al quale sono stati apportati n. 6 immobili.

L'Istituto risulta, pertanto, titolare di n. 45 quote di partecipazione al Fondo i3-SILVER, per un valore pari a circa 22,4 milioni di euro.

Più volte il CIV ha sottolineato la necessità che venisse evidenziata la vocazione sociale degli immobili conferiti al Fondo i3- Silver, proponendo, per una quota parte degli stessi finalizzati a case per anziani, la possibilità di opzione privilegiata all'accesso a categorie destinatarie di protezione sociale. Tale obiettivo, contenuto nella Relazione programmatica 2019-2021, risulta recepito dagli Organi dell'Istituto.

Nel 2020 tali orientamenti non hanno trovato attuazione e, in particolare, la finalità di carattere sociale del Fondo i3-Silver, con le riserve evidenziate dal CIV, si ripropone nella sua interezza.

Piano triennale di investimento e disinvestimento 2021-2023

Il Piano triennale 2021-2023 è così sintetizzabile:

Tavola 18 Piano triennale 2021-2023			
	Effetti di cassa previsti		
	2021	2022	2023
Conferimento a fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT SGR S.p.A.	120 milioni di euro	100 milioni di euro	100 milioni di euro

	Effetti di cassa previsti		
	2021	2022	2023
Prosecuzione della vendita del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo e vendita del patrimonio immobiliare non cartolarizzato	150 milioni di euro	150 milioni di euro	50 milioni di euro

	Effetti di cassa previsti		
	2021	2022	2023
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto	50 milioni di euro	100 milioni di euro	100 milioni di euro

	Effetti di cassa previsti		
	2021	2022	2023
Cessione di quote di Fondi immobiliari	50 milioni di euro	20 milioni di euro	20 milioni di euro

FONTE: Elaborazione della Segreteria Tecnico Amministrativa del CIV su dati della Direzione Generale – Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali

Considerazioni finali

Nel considerare positivamente il maggior volume previsto dalle operazioni di dismissione del patrimonio cosiddetto a reddito e l'attività del gruppo di lavoro, costituito dal Direttore generale anche su impulso del CIV, si raccomanda di realizzare tempestivamente i seguenti obiettivi:

- a. concludere le attività del suddetto gruppo di lavoro al fine di definire:
 - a1. il piano straordinario per la dismissione nel prossimo quinquennio di tutto il patrimonio a reddito;
 - a2. il piano straordinario per l'acquisizione in proprietà delle sedi per le strutture regionali, di coordinamento metropolitano e per le sedi provinciali, ora in locazione.

I piani di cui sopra devono prioritariamente essere elaborati, prestando particolare attenzione alle aree metropolitane;

- b. elaborare un piano straordinario per arginare il degrado delle unità abitative a tutela del valore del patrimonio e del benessere degli inquilini;
- c. riorganizzare, coordinare e integrare, nel rispetto delle norme e del contratto, le attività tecnico professionali e quelle amministrative;
- d. convenzionare soggetti specialistici che, a richiesta, possano integrare le attività professionali tecnico edilizie per il rispetto della tempestività delle operazioni di dismissione;
- e. attuare gli investimenti di i3-Silver, nel rispetto dei vincoli a favore dei soggetti fragili;
- f. garantire la valorizzazione dei terreni agricoli e del loro utilizzo, nell'osservanza della specifica tipologia contrattuale.

Conclusioni

La Commissione Economico Finanziaria propone al Consiglio di Indirizzo e Vigilanza di approvare il Piano di investimento e disinvestimento 2021-2023, considerando parte integrante della deliberazione di approvazione il presente parere.

IL COORDINATORE

Francesco Rampi

Roma, 29 dicembre 2020


Il Segretario