

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE N. 23

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(Seduta del 15 febbraio 2023)

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"*;

Visto l'art.4, del d.P.R. n.366, del 24 settembre 1997, recante il Regolamento per l'organizzazione ed il funzionamento dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale e, in particolare, la composizione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza;

Visto il DPCM del 1° giugno 2022, con il quale è stato ricostituito il Consiglio d'Indirizzo e Vigilanza dell'INPS;

Tenuto conto della propria deliberazione n.3, del 1° luglio 2022, con la quale è stato eletto Presidente del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza il dott. Robertino Ghiselli;

Tenuto conto della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.137, del 7 settembre 2022, recante l'*"Ordinamento delle funzioni territoriali dell'INPS"*;

Visto l'art.8, comma 15, del decreto-legge n.78 del 31 maggio 2010. recante *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di"*

Il Segretario

Il Presidente

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”*, che prevede da parte degli enti previdenziali la predisposizione, entro il 30 novembre di ogni anno, di un *“piano triennale di investimento”*;

Visto il Decreto Interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, emanato da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, trasmesso con nota n.171801, del 14 settembre 2017;

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

Rammentato che, successivamente, sono stati adottati ed approvati dai competenti Organi dell’Istituto i ricorrenti piani di investimento e disinvestimento e i relativi aggiornamenti, tutti fatti oggetto dei relativi decreti interministeriali di controllo del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Preso atto della deliberazione del C. d A. n.58, del 30 settembre 2020 recante *“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 propria deliberazione del 19 dicembre 2019 n.30, recante il *“Regolamento Generale di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza”*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 24 marzo 2020 n. 5 *“Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale”*;

Tenuto conto della deliberazione CIV 20 aprile 2020 n.8, recante *“Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso*

strumentale”;

Tenuto conto della deliberazione C.d.A. del 30 novembre 2021, n.177, recante il *“Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024”;*

Tenuto conto della propria deliberazione del 10 dicembre 2021, n.13 *“Piano di investimenti e disinvestimenti 2022-2024 ed indirizzi conseguenti”;*

Tenuto conto altresì della propria deliberazione 4 ottobre 2022, n.13 *“Relazione Programmatica per gli anni 2023-2025 ”* la quale, al punto 4.5 denominato *“Programma valorizzazione patrimonio da reddito”* pone, quale obiettivo atteso, quello di accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, riducendo in tal modo i costi di funzionamento.

Tenuto conto che la stessa Relazione Programmatica, al punto 4.10 *“Programma – Valorizzazione patrimonio strumentale”* pone, tra gli altri, come obiettivo quello di realizzare il *“Piano straordinario di acquisto delle sedi dell’Istituto”*, rispondendo ai mutati aspetti organizzativi, al benessere lavorativo ed alla sicurezza del personale nonché ai compiti di consulenza affidati all’INPS, che necessitano di un diversificato livello di prossimità con l’utenza;

Visto il decreto interministeriale di controllo del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all’art.8 comma 15, del citato Decreto-Legge 31 maggio 2010, n.78 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n.122, e trasmesso all’INPS, con nota n.200320, del 25 luglio 2022;

Preso atto della deliberazione C.d.A. n.258, del 21 dicembre 2022, denominata *“Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025”* e della tardiva presentazione al CIV dello stesso Piano;

Preso atto, in ultimo, del parere della Commissione Economico Finanziaria che fa parte integrante della presente deliberazione;

Tutto quanto sopra Visto, Tenuto conto, Considerato, Rammentato e Preso atto:

DELIBERA

- di approvare il Piano di Investimento e Disinvestimento per gli anni 2023-2025 predisposto dal C.d.A. con Deliberazione n.258, del 21 dicembre 2022;

- di valutare positivamente gli obiettivi previsti nel Piano degli investimenti e disinvestimenti per il 2023;

IMPEGNA

gli Organi di vertice a:

- accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, anche per ridurre i costi di funzionamento a carico dell'Istituto;
- realizzare il "Piano straordinario di acquisto delle sedi dell'Istituto", tenendo conto dei mutati assetti organizzativi, delle trasformazioni tecnologiche legate ai processi di informatizzazione, del rapporto con l'utenza. Nell'esecuzione del Piano si rammenta che dovrà essere seguita l'indicazione del punto 4.10 della Relazione Programmatica che vincola l'amministrazione a rispondere *"ai mutati assetti organizzativi, al benessere lavorativo ed alla sicurezza del personale nonché, ai compiti di consulenza affidati all'INPS, che necessitano di un diversificato livello di prossimità"*;
- garantire un'adeguata dotazione di personale della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti con le figure professionali necessarie a favorire il puntuale conseguimento degli obiettivi previsti dal Piano.

SI IMPEGNA A

- monitorare e approfondire le tematiche connesse agli investimenti e ai disinvestimenti patrimoniali dell'Istituto, con particolare riferimento alla necessità di adeguare la presenza territoriale e la produzione dell'Istituto alle nuove esigenze di servizio e dotazioni tecnologiche, riservandosi eventualmente di intervenire con nuove deliberazioni di indirizzo;
- approfondire la problematica connessa alla presa in carico da parte dell'Inps del patrimonio investito dall'Inpgi in Fondi mobiliari e verificare, congiuntamente con gli altri Organi di vertice, le misure eventualmente necessarie a garantire l'Istituto sotto il profilo giuridico e patrimoniale, anche a fronte di possibili future situazioni analoghe.

IL SEGRETARIO
(G. Corsini)

IL PRESIDENTE
(R. Ghiselli)

PARERE SUL PIANO INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2023 -2025

Il presente documento contiene il parere della Commissione Economico Finanziaria sul piano investimento e disinvestimento 2023-2025 adottato con deliberazione C.d.A. del 21 dicembre 2022, n. 258 "*Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025*". Il documento si struttura in quattro parti: premessa normativa, atti oggetto di ricognizione (1), prefazione sistematica (2) struttura del piano (3), conclusioni (4).

PREMESSA NORMATIVA, ATTI OGGETTO DI RICOGNIZIONE

Il presente documento prende le mosse da una premessa normativa che elenca gli atti oggetto di ricognizione che costituiscono la premessa logico-giuridica al presente parere e che saranno proposte come parte della premessa ricognitiva delle norme e degli atti della deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza.

Il presente parere è stato, quindi, assunto:

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*";

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*", che prevede da parte degli enti previdenziali la predisposizione, entro il 30 novembre di ogni anno, di un "*piano triennale di investimento*";

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

Tenuto conto della deliberazione del C. d A. n.58, del 30 settembre 2020, recante "*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 del 24 marzo 2020 n. 5 *"Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV del 20 aprile 2020 n. 8 recante *"Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale"*;

Tenuto conto della deliberazione C.d.A. del 30 novembre 2021, n.177, recante il *"Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024"*;

Tenuto conto della deliberazione CIV del 10 dicembre 2021, n.13 *"Piano di investimenti e disinvestimenti 2022-2024 ed indirizzi conseguenti"*;

Tenuto conto altresì della deliberazione CIV del 4 ottobre 2022, n.13 *"Relazione Programmatica per gli anni 2023-2025"* che, al punto 4.5 *"Programma valorizzazione patrimonio da reddito"* pone, quale obiettivo atteso, quello di accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, riducendo i costi di funzionamento. E che la stessa, al punto 4.10 *"Programma – Valorizzazione patrimonio strumentale"* pone, tra gli altri, come obiettivo quello di realizzare il *"Piano straordinario di acquisto delle sedi dell'Istituto"*, rispondendo ai mutati aspetti organizzativi, al benessere lavorativo ed alla sicurezza del personale nonché ai compiti di consulenza affidati all'INPS, che necessitano di un diversificato livello di prossimità;

Preso atto della deliberazione C.d.A. del 21 dicembre 2022, n. 258 *"Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025"*.

Nel predisporre il presente parere la Commissione Economico Finanziaria ha tenuto conto delle osservazioni espresse dai componenti di essa nella seduta del 7 febbraio u.s. e, altresì, delle informazioni fornite dalla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti per mezzo del proprio direttore, in occasione di due audizioni tenute negli ultimi due mesi del 2022 la cui sintesi è contenuta nella documentazione di seguito indicata che si allega al presente documento per la conservazione agli atti.

- 1) Interventi di razionalizzazione logistica 2022;
- 2) Immobili FIP – Aggiornamenti;
- 3) Patrimonio da reddito e strumentale e Partecipazioni in fondi di investimento immobiliare.

PREFAZIONE SISTEMATICA

Il Consiglio di Amministrazione, con deliberazione n.258, in data 21 dicembre u.s. ha adottato, ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. c) del decreto-legge 6 luglio 2012, n.95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135 così come modificato dal decreto-legge 24 aprile 2017 n.50 convertito dalla legge 21 giugno 2017 n. 96 il "*Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025*" che prevede, tra l'altro, la completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto, nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili. Tra i vincoli anzidetti vanno ricompresi anche quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. In esecuzione di questi vincoli sono state retrocesse le unità immobiliari invendute agli enti che ne erano originariamente proprietari, per effetto, in particolare della disciplina di cui all'art. 43 bis del decreto-legge 30 dicembre 2008 n. 207, convertito in legge 27 febbraio 2009 n.14.

La disposizione dettata dalla legge n.96/2017, ha attribuito la possibilità di dismettere agli enti proprietari, anche solo parzialmente, il proprio patrimonio immobiliare a favore dei fondi immobiliari chiusi costituiti dalla società di gestione del risparmio INVIMIT SGR S.p.A. (di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, nella legge 15 luglio 2011, n.111).

Tanto premesso, il Piano triennale di investimento e disinvestimento 2023-2025 si fonda sui criteri generali originariamente predisposti ed approvati in occasione dell'adozione del "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019" come predisposto nella Determinazione Presidenziale n.97 del 7 giugno 2017, successivamente integrata con Determinazione presidenziale n.120 del 18 luglio 2017 e successiva Deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n.23 del 18 luglio 2017) e sugli ulteriori criteri generali predisposti ed approvati in occasione dell'adozione dei successivi piani di investimento e disinvestimento e relativi aggiornamenti (disponibili sul sito dell'Istituto).

Nel considerare, in particolare, il Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024, il decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all'art.8 comma 15, del citato decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010, trasmesso all'Istituto con nota n.200320 del 25 luglio 2022 ha approvato le relative operazioni quantificabili nelle successive tabelle:

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito al fondo immobiliare i3-INPS ed altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA	100 milioni di €	80 milioni di €	80 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	150 milioni di €	100 milioni di €	100 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto	170 milioni di €	120 milioni di €	80 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2022	2023	2024

Cessione di quote di Fondi immobiliari	50 milioni di €	20 milioni di €	20 milioni di €
---	-----------------	-----------------	-----------------

STRUTTURA DEL PIANO

La struttura del Piano di Investimento e disinvestimento per il 2023-2025 sottoposta all'approvazione del CIV 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 oltre al conferimento ai fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT SGR SpA ed alla cessione diretta sul mercato;
- D) operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto;
- E) cessione di quote di fondi immobiliari.

A) CONFERIMENTO PARZIALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO DELL'ISTITUTO AL FONDO IMMOBILIARE I3-INPS E AD ALTRI FONDI IMMOBILIARI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SPA

Dall'istituzione del fondo immobiliare chiuso i3-INPS da parte di INVIMIT SGR S.p.A. (17 maggio 2017) fino alla data del presente piano, 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 pari ad euro 449.653.049,10.

Nel corso del 2022 sono proseguite le attività volte a delineare il perimetro degli immobili per i futuri apporti ed è stato redatto un elenco di immobili potenzialmente interessati ai successivi conferimenti. In tale ambito sono stati considerati sia immobili già oggetto di *Due Diligence* non ancora completamene

finalizzata, che immobili di nuova selezione per i quali la Due Diligence deve essere avviata ex novo.

Il fondo i3-INPS ha proceduto, a seguito dei disinvestimenti effettuati nel 2022, alla distribuzione al "quotista" INPS, in funzione delle quote detenute, di rimborsi parziali per un importo di circa 2,3 mln di euro e di proventi lordi per oltre 2,5 mln di euro. In particolare, nell'arco temporale tra il 2017 ed il 31 dicembre 2021 il fondo in questione ha effettuato distribuzioni per complessivi euro 216 mln ca sia a titolo di rimborso parziale pro quota, che di provento.

Inoltre, l'Istituto ha conferito, mediante apporto, al fondo i3-SILVER n. 6 complessi immobiliari, per un controvalore di apporto di circa 22,4 mln di euro e detiene pertanto n. 45 quote di partecipazione.

B) CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

La "Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito" riguarda le unità immobiliari ad uso abitativo che costituiscono la parte largamente prevalente delle unità immobiliari principali di proprietà (sia sotto il profilo numerico che in termini di valore).

All'interno di tale tipologia di unità immobiliari rientrano quelle maggiormente interessate da questioni sociali legate all'emergenza abitativa (occupazioni senza titolo, conduttori fragili, etc.) e ai fini istituzionali, che non le rendono appetibili per operazioni di mercato con controparti private su base aggregata.

Nel 2020 unità residenziali in complessi immobiliari cielo-terra legate all'emergenza abitativa sono state offerte in vendita o richieste per l'acquisto da Enti territoriali; nel corso del 2021 sono state completate operazioni di cessione nell'ambito della regione Veneto, della regione Lombardia, della regione Marche ed è attualmente in corso una trattativa con Roma Capitale.

Per accelerare la dismissione del residuo patrimonio immobiliare da reddito, l'Istituto ha sottoscritto, in data 21 ottobre 2021, una convenzione con l'Agenzia delle Entrate per la prestazione di attività tecnico-estimative volte alla redazione delle perizie di stima delle unità immobiliari, da attivarsi di volta in volta mediante specifici accordi.

Detta convenzione ha consentito di rafforzare l'attuazione dei piani di dismissione del patrimonio immobiliare attraverso i canali delle vendite mediante :- l'esercizio del c.d. "diritto di opzione", anche in ragione della sanatoria di cui

all'art. 7 bis, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito con la legge 2 dicembre 2005, n. 248 – da parte degli occupanti senza titolo e dei conduttori in base ad assegnazione irregolare; - vendite in asta; - cessioni in blocco ad enti pubblici territoriali attraverso la procedura di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 e ss.mm.

Alla data del 31 ottobre 2022 sono state completate operazioni di cessione di beni immobili per complessive n.834 unità distribuite nell'ambito del territorio nazionale per un valore complessivo di 51.166.827 mln di euro.

Il percorso deciso dal CIV nella precedente consiliatura e fatto proprio dagli altri Organi di vertice ha previsto che fossero affrontate e risolte le criticità come di seguito rappresentate.

Il patrimonio cartolarizzato residuo: rappresenta la parte più significativa in termini di numero e valore. In capo all'INPS vi è l'obbligo di garantire, anche nell'attuale fase post cartolarizzazione, la salvaguardia delle prerogative dei conduttori, limitando, di fatto, alle unità libere il perimetro degli immobili potenzialmente oggetto di percorsi di cessione.

Il CIV ha reputato indispensabile la presentazione di un piano straordinario per la cessione delle unità libere.

Il patrimonio non cartolarizzato: 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.).

Il CIV ha ritenuto indispensabile la presentazione di un piano per la cessione che indichi le strategie per superare le criticità registrate.

Si rammenta che nel corso del 2020 le unità immobiliari a reddito sono state gradualmente consegnate alla società aggiudicataria dell'appalto di gestione del patrimonio immobiliare e dal 1° gennaio 2021 il patrimonio è confluito in un'unica gestione esternalizzata affidata alla Società Romeo, determinando il venir meno della distinzione tra gestione diretta e indiretta.

C) ULTERIORI MODALITÀ DI DISINVESTIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO OLTRE AL CONFERIMENTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SPA ED ALLA CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO

Nell'ambito del "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019" era stato previsto che, in alternativa a soluzioni di carattere generale, avrebbero potuto essere avviati specifici percorsi di disinvestimento, previsti dal quadro normativo vigente, in collaborazione con altri soggetti istituzionali attivi in ambito immobiliare (es. Agenzia del Demanio, Cassa Depositi e Prestiti, ovvero altri soggetti competenti per specifiche materie). Dette procedure di dismissione sono limitate a specifici immobili aventi particolari destinazioni d'uso o caratteristiche che ne rendono difficile l'apporto a fondi immobiliari e la vendita con modalità ordinaria.

Inoltre, allo scopo di agevolare il processo di razionalizzazione logistica si prevede il mantenimento del ricorso alla permuta, con eventuale conguaglio di prezzo, al fine di acquisire in proprietà immobili da adibire ad uso strumentale in località caratterizzate dall'infungibilità degli immobili già di proprietà dell'Istituto.

La partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari è analoga alle procedure di vendita diretta sopra descritte.

Nel 2022 non si evidenziano risultati a tale titolo.

D) OPERAZIONI DI ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE A SEDE STRUMENTALE DELL'ISTITUTO

A partire dall'anno 2020 l'INPS è stato autorizzato all'acquisto di immobili da destinare a sedi strumentali dell'Istituto, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020 avente ad oggetto "Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017" sono state compiutamente disciplinate le procedure per l'acquisizione di immobili ad uso strumentale".

Il volume delle risorse a ciò destinabili nei piani a tutto il 2021 era pari alle somme rinvenienti dalla vendita diretta degli immobili da reddito.

Nel 2020 le risorse disponibili non sono state utilizzate. Alla data del 30 novembre 2021 gli introiti contabilizzati a titolo di alienazione immobili sono risultati pari a euro 59.028.730,58.

Nel 2022 risultano effettuati acquisti di immobili a Bari, Pesaro e Ferrara per un valore prossimo ai 40 milioni di euro.

Si evidenzia che il CIV nella sesta consiliatura, con Deliberazione del 24 marzo 2020 n.5 "Linee di indirizzo in merito agli immobili strumentali", nell'approvare il Piano di investimento e disinvestimento 2021-2023 ha impegnato gli Organi di vertice dell'Istituto a definire il Piano straordinario per l'acquisizione in proprietà

delle sedi per le strutture regionali, di coordinamento metropolitano e per le sedi provinciali, ancora in locazione, oltre al Piano per la dismissione di tutto il patrimonio a reddito. Non risulta presentato il Piano straordinario di acquisto, mentre è stato presentato un Piano di rilascio/acquisto delle sedi ex FIP, anche alla luce del Decreto MEF rubricato "Termini e condizioni dei nuovi contratti di locazione che l'Agenzia del demanio ha facoltà di stipulare con il locatore, con riferimento ai singoli immobili già conferiti o trasferiti ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410", pubblicato in G.U. n. 264 dell'11 novembre 2022.

Detto decreto dispone:

- durata dei nuovi contratti fino a 9 anni tacitamente rinnovabili;
- esonero del conduttore dall'obbligo di remissione in pristino dei locali (ma eventuali lavori di messa a norma dell'immobile saranno probabilmente a carico INPS, nonostante nel nuovo contratto gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria siano disciplinate dalle norme del codice civile);
- rinvio a un successivo decreto per i criteri e le modalità operative di definizione del canone di locazione;
- verifica da parte dell'Agenzia del Demanio delle richieste di indennizzo pendenti.

In tal senso, la DC Patrimonio e Investimenti ha proceduto nell'attività di individuazione di immobili confacenti, nelle aree territoriali dove il contratto di locazione in essere non risulta conveniente. Nella medesima prospettiva la Direzione ha proseguito ad elaborare una stima complessiva del presumibile valore di mercato degli immobili ex FIP, funzionali alle esigenze dell'Istituto, per i quali sono in corso o saranno avviate trattative di acquisizione.

Nel piano viene incorporato l'obiettivo di creare le condizioni affinché, entro la fine del 2024, almeno la gran parte delle strutture regionali e provinciali operi presso immobili di proprietà dell'Istituto, concentrando l'attenzione prevalentemente sulle sedi in locazione presso immobili ex FIP.

Come noto, l'esigenza di acquistare immobili ad uso strumentale è certamente dettata dalla necessità di contenere i costi di locazione, riducendo l'incidenza degli oneri sul bilancio dell'Istituto, nel rispetto dei vincoli di spesa introdotti dall'art. 1, commi n.590 e ss. della legge n.160/2019 per l'acquisto di beni e servizi.

Il fine da conseguire tramite le attività descritte nel Piano è quello di concludere tra il 2023 e il 2025, su un target di complessivo n.30 sedi, almeno venti procedimenti amministrativi per l'acquisto o la locazione di immobili a condizioni migliorative rispetto alle attuali, per far sì che la maggior parte delle strutture

regionali e provinciali operino presso immobili di proprietà dell'Istituto. Laddove ciò non fosse possibile, viene però concordato con la proprietà un canone inferiore all'attuale, concentrando, in via prioritaria, l'attenzione sulle sedi in locazione presso immobili ex FIP, coerentemente con quanto disposto dal decreto MEF del 3 ottobre 2022.

In tal senso sono state ridefinite le linee operative dell'Istituto, portando a termine iniziative già avviate e provvedendo alla individuazione di cluster di immobili, definiti in funzione della loro rispondenza alle specifiche esigenze dell'Istituto. Per ciascuno di essi, sono state fornite le indicazioni operative alle Direzioni Regionali e di Coordinamento Metropolitano interessate per lo svolgimento delle attività di verifica e di ricerca sul mercato di altre soluzioni allocative e logistiche.

Il valore complessivo delle predette operazioni nel triennio 2023-2025, determinato sulla base dei valori presunti degli immobili da acquisire, è stimato in circa 220 mln di euro, la maggior parte dei quali concentrato nel biennio 2023-2024.

E) CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

In merito alla cessione di quote di fondi immobiliari, la Tecnostruttura fa riferimento alle disposizioni di cui all'art.8 comma 15, del citato decreto-legge n.78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n.122. Nella relazione viene sottolineato che tali disposizioni interessano in via diretta unicamente le quote di fondi immobiliari, per le quali è prevista, nel piano triennale degli investimenti, l'esposizione delle disponibilità liquide rivenienti dalle relative alienazioni, oltre alle operazioni di sottoscrizione, anche mediante apporto di immobili, ancorché non abbiano impatto sulla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica e non comportino l'utilizzo di disponibilità liquide. In considerazione di ciò, in riferimento alla cessione sul mercato di quote di fondi immobiliari per gli anni 2024 e 2025 vengono confermati i valori già previsti in occasione dell'adozione del precedente piano investimenti e disinvestimenti, per un importo pari a 20 milioni di euro, mentre per il 2023 sono previsti effetti di cassa in misura pari a 50 mln di euro.

Sintesi

Gli obiettivi del Piano 2023-2025 sono quantificabili come da tabelle che seguono:

	Effetti di cassa previsti		
	2023	2024	2025
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito al fondo immobiliare i3-INPS ed altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA	120 milioni di €	100 milioni di €	100 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2023	2024	2025
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	100 milioni di €	90 milioni di €	80 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2023	2024	2025
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto (acquisti di immobili in forma diretta)	110 milioni di €	90 milioni di €	20 milioni di €

	Effetti di cassa previsti		
	2023	2024	2025
Cessione di quote di Fondi immobiliari	50 milioni di €	20 milioni di €	20 milioni di €

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La Commissione, anzitutto, evidenzia il mancato rispetto dei termini fissati dalla disciplina normativa di settore che stabilisce che i Piani triennali di investimento e disinvestimento degli immobili istituzionali debbano essere presentati *“entro il 30 novembre di ogni anno ...(con) l’ammontare delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili”*, (si veda il Decreto interministeriale del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 10 novembre 2010);

La Commissione, con riferimento ai contenuti del Piano Triennale, e prendendo atto del ritardo nella sua presentazione, ritiene utile, preliminarmente, sottolineare in particolare tre aspetti.

- a. che la Relazione Programmatica per il triennio 2023-2025, adottata con Deliberazione n.13, del 4 ottobre 2022, in coerenza con le precedenti deliberazione del Civ in materia impegna l’Amministrazione (punto 4.5) ad *“accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, riducendo i costi di funzionamento”*. A tal proposito, la Commissione non può non osservare che il raggiungimento dell’obiettivo della integrale cessione del Patrimonio a Reddito è lungi dall’essere conseguito ed evidenzia che – nel precedente triennio – si è registrata la vendita solo di circa l’8% dello *stock* complessivo degli immobili, attraverso aste immobiliari che, nonostante la reiterazione e il progressivo abbassamento del prezzo posto a base d’asta, hanno visto quasi sempre incanti deserti. Si segnala, in particolare, che nell’anno 2022 ben il 75% delle aste pubbliche sono rimaste senza acquirenti e conseguentemente si è determinata una diminuzione del valore di aggiudicazione inferiore del 31% rispetto alla base d’asta;
- b. per quanto concerne il Patrimonio Strumentale, si evidenzia che gli immobili in proprietà risultano essere 191, quelli in locazione (FIP o terzi) 351, mentre sono 100 quelli in comodato. Più in particolare, in relazione agli immobili conferiti al Fondo FIP si precisa che alla data del 31 dicembre 2022 sono stati rilasciati in numero di 18 mentre, tre di essi sono stati acquistati nell’anno appena trascorso (Bari, Pesaro, Ferrara) e per uno (Firenze) il CdA ne ha deliberato l’acquisto. In ragione di ciò, gli immobili FIP, ad oggi utilizzati con contratto di locazione, sono in numero di 30 e di questi 6 il Piano prevede che vengano rilasciati nell’intervallo intercorrente tra il 2023

ed il 2024. La Commissione rileva un dato finanziariamente interessante: nel bilancio di previsione per il 2022, a titolo di oneri riferiti all'affitto di sedi, sono appostati 82,150 milioni di euro a fronte di soli 69 milioni di euro appostate nel bilancio di previsione per 2023. Ciò conferma la volontà dell'Istituto di realizzare una ulteriore riduzione degli affitti;

- c. per quanto concerne i fondi immobiliari si deve evidenziare che il valore complessivo risulta essere pari a euro 1.968.700.000. Tale valore segue il processo di conferimento all'Istituto del patrimonio dovuto alla soppressione di enti confluiti in INPS quali l'INPDAP, l'ENPALS o, da ultimo, l'INPGI. Di tali fondi INPS è contitolare della proprietà in alcuni casi, mentre, in altri è unico quotista. Merita poi attenzione la "poco lusinghiera" redditività dei fondi immobiliari gestiti da Invimit SGR S.p.a. che, peraltro, si iscrive in quadro di finanza non particolarmente positivo. A proposito della SGR si ricorda che è partecipata anche dal MEF. L'Istituto eredita anche il Fondo G. Amendola a seguito del trasferimento delle competenze dell'ex Inpgi. In quest'ultimo caso l'INPS, subentra in investimenti immobiliari gestiti da Investire SGR S.p.a. che sono privi, però, di redditività.

Premesso quanto precede, la Commissione Economico Finanziaria intende richiamare l'attenzione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza su quattro tematiche, come di seguito indicate:

- 1) quanto al processo di dismissione del patrimonio, la Commissione Economico Finanziaria, pur considerando le condizioni relative al contesto, giudica insoddisfacente la velocità con cui si sta dando attuazione al mandato relativo alla totale dismissione del patrimonio a reddito ed invita il CIV a valutare l'opportunità di esprimersi con preoccupazione circa la possibilità che, in tal modo, si rischi di differire eccessivamente il raggiungimento dell'obiettivo ultimo, indicato dal CIV nella Relazione Programmatica 2023-2025 sopra citata;
- 2) quanto al Piano di rilascio delle Sedi FIP la Commissione Economico Finanziaria, nel prendere atto delle difficoltà registratesi nella gestione del processo, invita il Civ a considerare la possibilità che tali difficoltà siano, almeno in parte, imputabili all'assenza di una precisa strategia di utilizzo

delle sedi da parte dell'Istituto. In questa prospettiva la Commissione ritiene, comunque, opportuna una ulteriore riflessione da parte del CIV non solo per le questioni strettamente correlate alla politica degli investimenti e disinvestimenti sul territorio tenendo ma, anche e soprattutto, per quanto attiene alle strategie complessive di INPS che saranno certo influenzate dal modello di sviluppo digitale che si vorrà adottare e dalle modifiche che si determineranno nelle procedure di erogazione dei servizi e nella relazione con l'utenza INPS. La Commissione ritiene quantomeno opportuna, anche su questo punto, una riflessione del CIV e auspica l'avvio di un dialogo costruttivo con gli altri organi dell'Istituto.

- 3) La Commissione ritiene, infine, necessaria una attenta riflessione sulla questione conseguente alla presa in carico dei fondi di investimento di INPGI da parte di INPS. In questa prospettiva la Commissione esprime preoccupazione circa l'eventualità che in futuro l'INPS possa, trovandosi a dover affrontare situazioni analoghe, non essere adeguatamente preparata. In questa prospettiva la Commissione, nel sensibilizzare il CIV, ritiene necessario un ulteriore approfondimento non escludendo nessuna possibile soluzione.

La Commissione Economico Finanziaria propone al CIV di approvare il piano di investimento e disinvestimento 2023-2025 di cui alla deliberazione del CdA n. 258 del 21.12.2022. Ritiene, tuttavia, necessario, chiedere al CIV di impegnare gli Organi a:

- accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, anche al fine di ottenere una maggiore riduzione dei costi di funzionamento;
- realizzare il "Piano straordinario di acquisto delle sedi dell'Istituto", tenendo conto dei mutati assetti organizzativi, delle trasformazioni tecnologiche legate ai processi di informatizzazione, del rapporto con l'utenza, avendo in massima cura il benessere lavorativo e la sicurezza del personale;
- garantire un'adeguata dotazione di personale della Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti con le figure professionali necessarie a favorire il puntuale conseguimento degli obiettivi previsti dal Piano.

Alla luce di quanto sinora esposto il CIV si impegna a:

- monitorare e approfondire le tematiche connesse agli investimenti e ai disinvestimenti patrimoniali dell'Istituto, con particolare riferimento alla necessità di adeguare la presenza territoriale e la produzione dell'Istituto alle nuove esigenze di servizio e dotazioni tecnologiche, riservandosi eventualmente di intervenire con nuove deliberazioni di indirizzo;

- approfondire la problematica connessa alla presa in carico da parte dell'Inps del patrimonio investito dall'Inpgi in Fondi mobiliari e verificare, congiuntamente con gli altri Organi di vertice, le misure eventualmente necessarie a garantire l'Istituto sotto il profilo giuridico e patrimoniale, anche a fronte di possibili future situazioni analoghe.

La Commissione Economico Finanziaria, nel trasmettere al Presidente del CIV il presente parere, raccomanda che lo stesso costituisca parte integrante della deliberazione del CIV del 15 febbraio 2023.

Si trasmette, in allegato, bozza di deliberazione su "*Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025*".

Appendice:

DISCIPLINA NORMATIVA

- 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;
- 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 2022-2024, trasmesso all'INPS, con nota n. 200320 del 25 luglio 2022, 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;

- 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";
- deliberazione CIV 24 marzo 2020 n. 5 "Linee di indirizzo in merito agli immobili ad uso strumentale";
- deliberazione CIV 20 aprile 2020 n. 8 "Aggiornamento e integrazione Piano di investimenti su immobili ad uso strumentale";
- deliberazione CIV 29 dicembre 2020 n. 22 "Piano di investimento e disinvestimento 2021-23";
- deliberazione CIV 26 luglio 2021 n. 10 "Relazione Programmatica per gli anni 2022-2024. Aggiornamento Relazione Programmatica 2021-2023";
- deliberazione C.d.A. del 30 novembre 2021 n. 177 "Piano di investimento e disinvestimento 2022-2024";
- deliberazione CIV del 4 ottobre 2022, n.13 "Relazione Programmatica per gli anni 2023-2025";
- decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all'art. 8 comma 15, del citato Decreto-Legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso all'INPS, con nota n. 200320 del 25 luglio 2022, emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in riferimento al Piano triennale di investimenti 2022-2024;
- deliberazione C.d.A. del 21 dicembre 2022, n. 258 "Piano di investimento e disinvestimento 2023-2025";

Roma, 15 febbraio 2023

IL COORDINATORE
PIERANGELO ALBINI

Interventi di razionalizzazione logistica 2022

Seduta CIV 17 novembre 2022

Agenda

- ▶ Effetti interventi di razionalizzazione completati nell'ultimo decennio
- ▶ Interventi di razionalizzazione approvati con deliberazione 132/2022
- ▶ Ulteriori proposte di razionalizzazione 2022

Effetti degli interventi di razionalizzazione completati nell'ultimo decennio

Seduta CIV 17 novembre 2022

Art. 8, decreto legge 6 luglio 2012, n. 95: gli enti pubblici non territoriali sono tenuti ad attuare la razionalizzazione e il contenimento degli oneri di gestione del patrimonio immobiliare strumentale attraverso:

- **ottimizzazione degli spazi** per evitare che gli immobili risultino sovradimensionati rispetto ai fabbisogni logistici
- **accorpamento del personale** per favorire l'integrazione delle unità lavorative con le medesime funzioni
- **riduzione degli uffici** non più utili ai fini strumentali

LE AZIONI DELL'ISTITUTO



SPESE AUTORIZZATE

► RIDUZIONE SPESE ANNUE A REGIME

Interventi di razionalizzazione logistica:

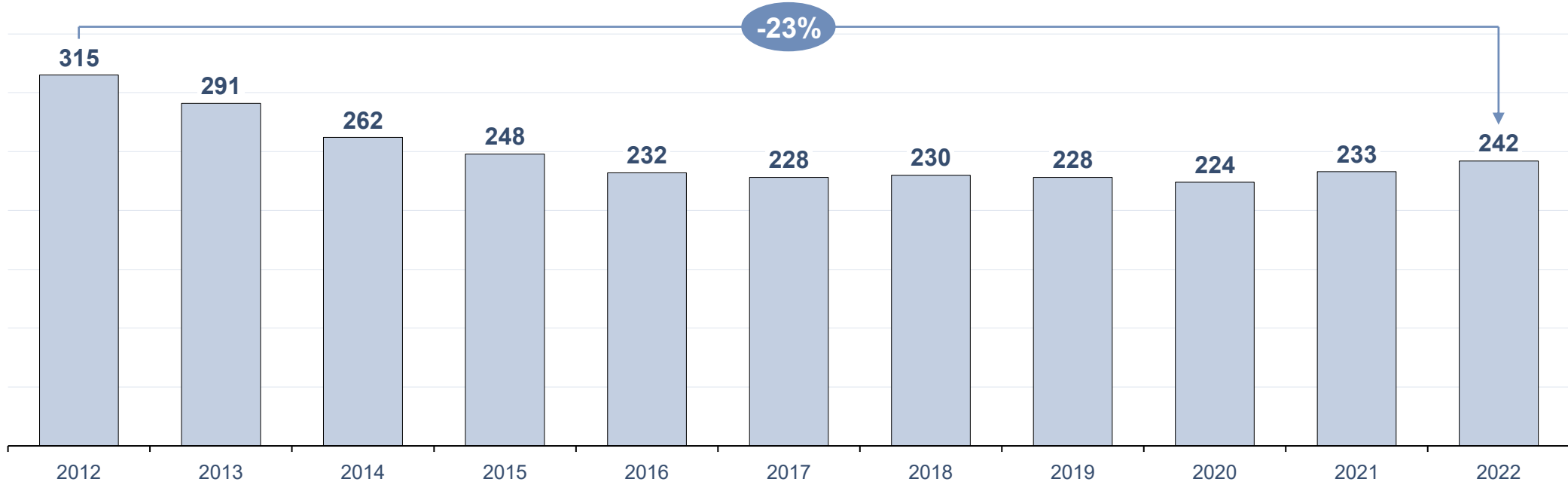
1. determinazione presidenziale 205/2012	51.983.635	N.D.
2. determinazione commissariale 105/2014	4.653.245	N.D.
3. determinazione presidenziale 120/2016	4.349.778	2.966.519
4. determinazione presidenziale 9/2018	7.056.491	4.093.290
5. determinazione presidenziale 175/2018	633.400	379.253
6. Deliberazione CdA 132/2022	37.123.030	13.651.674

Trend di spesa per acquisto di beni e servizi relativi al patrimonio strumentale

Il completamento degli interventi di razionalizzazione logistica, unito al rilascio di altri immobili strumentali ritenuti non più funzionali, ha consentito all'Istituto di ridurre significativamente i costi di gestione nel corso degli ultimi anni.

Spesa per acquisto di beni e servizi relativi al patrimonio strumentale

Dati di bilancio 2012-2022 (valori in mln €)



Gli oneri di bilancio per il 2022 sono pari a **242 milioni di euro** (bilancio preventivo 2022) con un'incidenza del **61%** rispetto alla spesa complessiva dell'Istituto per l'acquisto di beni e servizi.

Interventi di razionalizzazione approvati con deliberazione 132/2022

Seduta CIV 17 novembre 2022

Art. 1, comma 591, legge 27 dicembre 2019, n. 160: a partire dall'esercizio 2020, le amministrazioni pubbliche ***“non possono effettuare spese per l'acquisto di beni e servizi per un importo superiore al valore medio sostenuto per le medesime finalità negli esercizi finanziari 2016, 2017 e 2018 come risultante dai relativi rendiconti o bilanci deliberati”***

Termine locazione **contratti ex FIP**



**Strategia di contenimento
spese di gestione**



**Strategia di acquisto/rilascio
immobili FIP**

**INTERVENTI DI
RAZIONALIZZAZIONE
LOGISTICA 2022**



Dati di bilancio preventivo 2022

Capitolo finanziario	Descrizione capitolo finanziario	Preventivo 2022
5U1104012	Spese per illuminazione e forza motrice degli uffici	24.318.200 €
5U1104013	Spese per riscaldamento e condizionamento degli uffici	11.250.000 €
5U1104014	Spese conduzione, pulizia e igiene, servizio di vigilanza per i locali adibiti ad uffici	88.991.600 €
5U1104015 8U1104015	Fitto di locali adibiti a uffici	34.800.000 €
5U1104016	Spese di manutenzione ordinaria degli stabili strumentali di proprietà o presi in affitto (uffici e istituzioni sanitarie)	8.500.000 €
5U1104057 8U1104057	Fitto di locali adibiti ad uffici già di proprietà trasferiti al «FIP – Fondo immobili pubblici – ai sensi dell’art.4 del d.l. 351/2001, convertito nella Legge n. 410/2001»	47.350.000 €
5U1104072	Spese per i servizi di impiantistica degli stabili strumentali di proprietà o presi in affitto	26.671.000 €
Totale		241.880.800 €

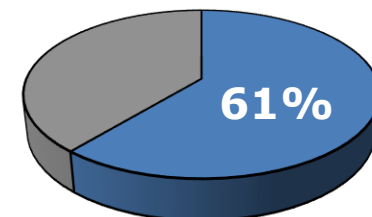
Spesa totale INPS per acquisto di beni e servizi (€)

396.138.915

Spesa per acquisto di beni e servizi relativi al patrimonio strumentale (€)

241.880.800

Incidenza percentuale della spesa sostenuta per il patrimonio strumentale sulla spesa complessiva dell'Istituto per l'acquisto di beni e servizi



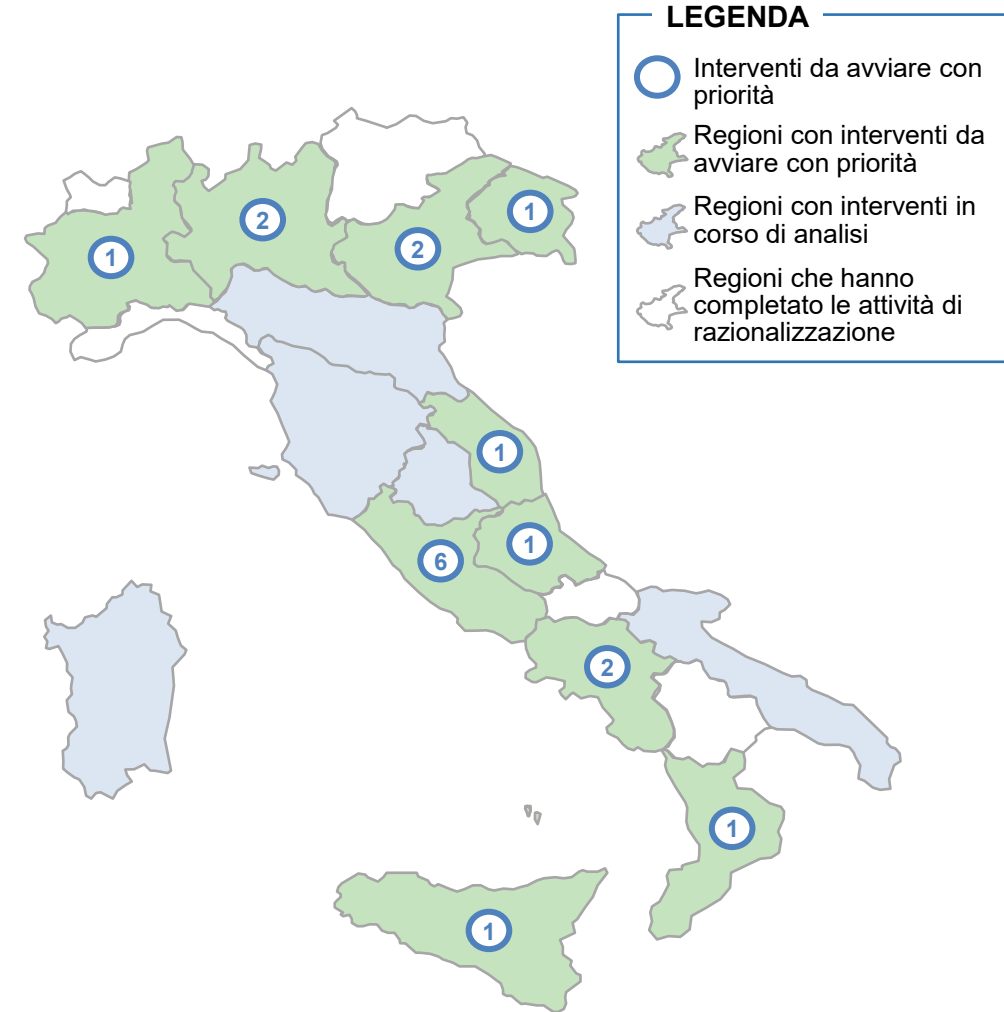
INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE LOGISTICA 2022

Obiettivi:

- Aumentare la porzione di immobili strumentali di proprietà (linee strategiche CIV)
- Accrescere il livello di funzionalità, accoglienza, sicurezza ed efficienza energetica delle sedi dell'Istituto
- Contenere la misura degli oneri per locazione passiva e di gestione, che rientrano nella categoria delle spese per beni e servizi soggette a contingentamento (legge 160/2019)

Gli step:

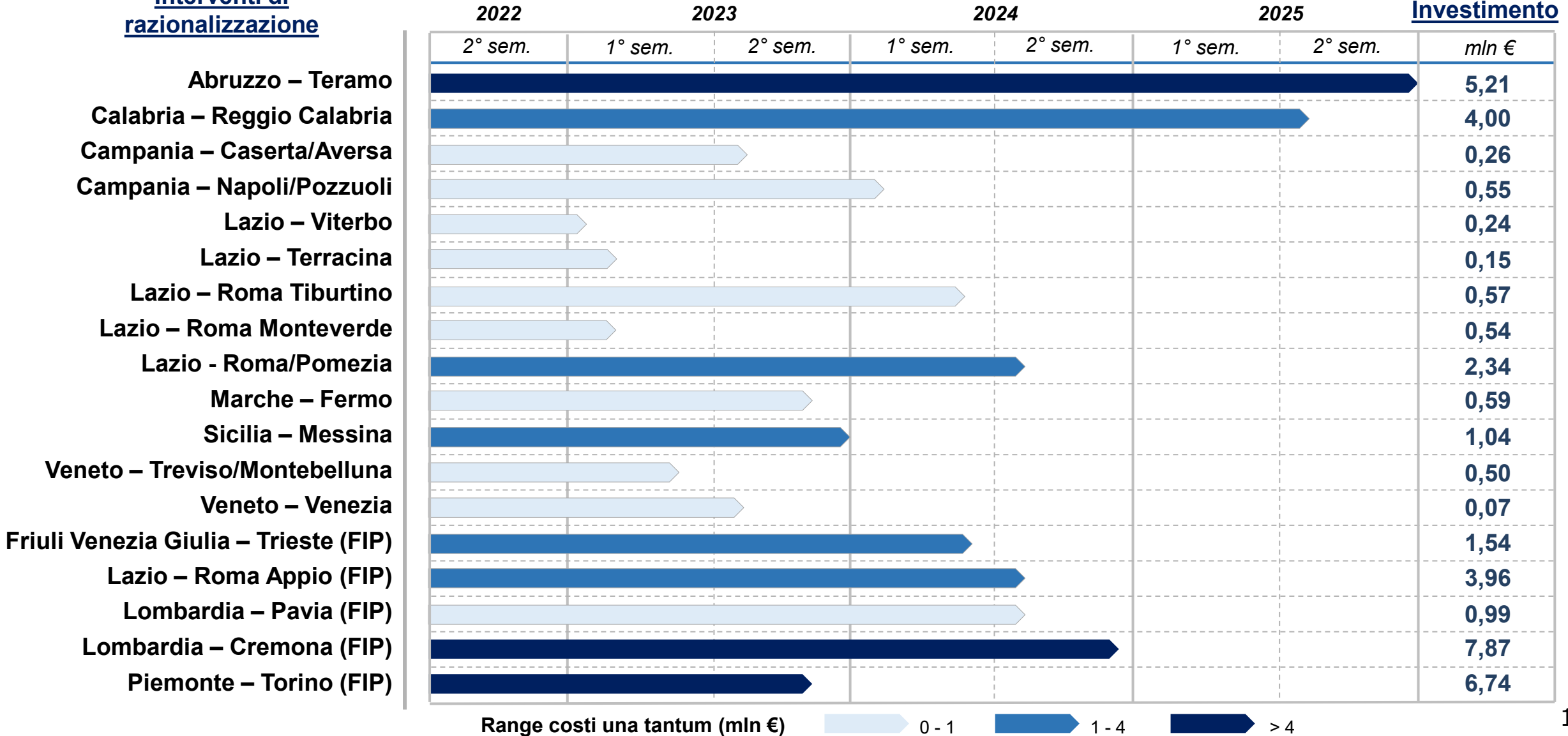
1. La razionalizzazione logistica 2022 individua **18 interventi prioritari**
2. Sono oggetto di analisi **ulteriori interventi**, molti dei quali saranno proposti all'attenzione degli Organi dell'Istituto nel corso del 2022



Interventi di razionalizzazione

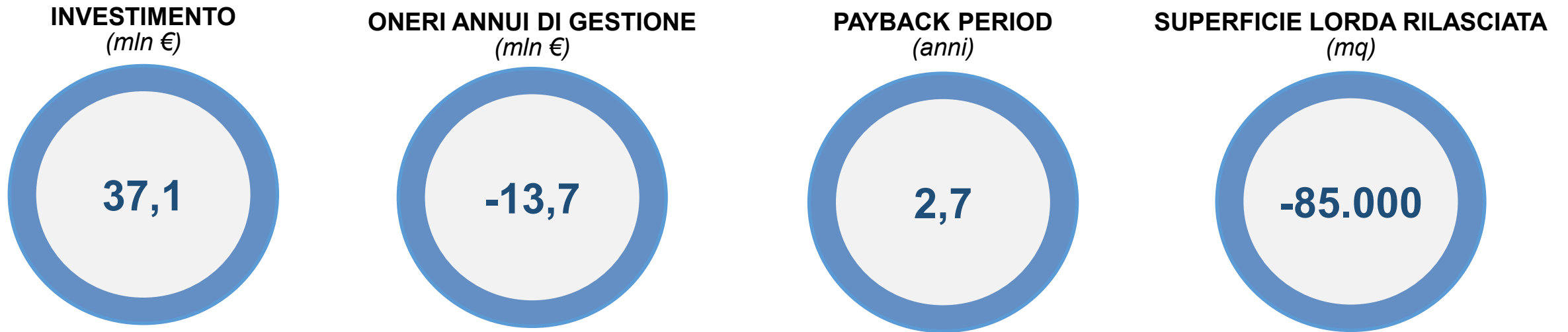
Tempi di realizzazione

Investimento



La razionalizzazione logistica 2022 prevede la realizzazione di **18 interventi**

— KPI degli interventi di razionalizzazione logistica 2022 (a livello aggregato)



Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE ABRUZZO

La Regione Abruzzo consta di 17 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 6 di proprietà
- 2 in locazione FIP
- 5 in locazione presso terzi
- 4 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 66.639 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio dell'immobile in locazione sito in via Oberdan con trasferimento di tutti gli uffici della Direzione provinciale presso l'immobile di proprietà in via Noè Lucidi/Porta Carrese, ad eccezione del CML che sarà trasferito presso l'immobile di proprietà in C.so San Giorgio.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Teramo	Teramo	Via Oberdan	DP	Locazione	418.948 €	5.229	3.390	82	41
Teramo	Teramo	Corso San Giorgio	-	Proprietà	-	3.648	2.452	18	136
Totale					418.948 €	8.877	5.842	100	58

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Teramo	Teramo	Corso San Giorgio	CML	Proprietà	-	2.489*	736	11	67
Teramo	Teramo	Via Noè Lucidi	DP	Proprietà	-	3.850	2.437	89	27
Totale					-	6.339	3.173	100	32

* Superficie lorda calcolata al netto delle aree locate all'Istituto Musicale Braga.

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

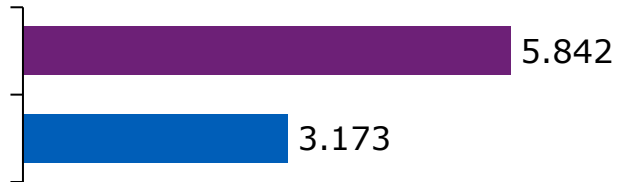


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)

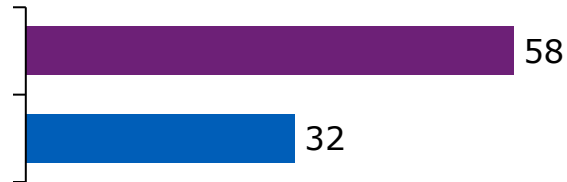


Analisi superfici

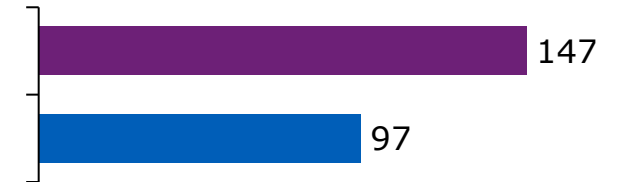
MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via Oberdan – Sede in rilascio



Via Noè Lucidi/Porta Carrese – Sede di destinazione



Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE CALABRIA

La Regione Calabria consta di 33 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 9 di proprietà
- 20 in locazione presso terzi
- 4 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 57.018 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio e valorizzazione immobiliare dello stabile in via S. Anna ed efficientamento logistico degli stabili ubicati in via Romeo, via Marina e viale Calabria.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Reggio Calabria	Reggio Calabria	Via Romeo	DP	Proprietà	-	5.499	3.235	166	19
Reggio Calabria	Reggio Calabria	Via Marina	DP-CML	Proprietà	-	1.682	926	43	22
Reggio Calabria	Reggio Calabria	Viale Calabria	DP	Proprietà	-	1.640	966	32	30
Reggio Calabria	Reggio Calabria	Via Sant'Anna	DP	Proprietà	-	1.734	1.610	102	16
Totale					-	10.555	6.737	343	20

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Reggio Calabria	Reggio Calabria	Via Romeo	DP	Proprietà	-	5.499	3.235	180	18
Reggio Calabria	Reggio Calabria	Via Marina	DP-CML*	Proprietà	-	1.682	926	70	13
Reggio Calabria	Reggio Calabria	Viale Calabria	DP	Proprietà	-	1.640	966	93	10
Totale					-	8.821	5.127	343	15

* L'immobile di via Marina sarà utilizzato anche come destinazione dei Servizi Ispettivi.

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



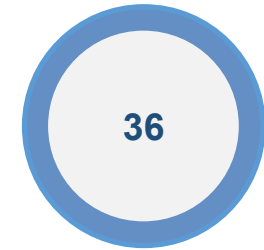
PAYBACK PERIOD*
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)



TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)



Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



* Il payback period non considera la valorizzazione dell'immobile di via S. Anna, iscritto a bilancio per ca. 4,6 mln € al lordo dell'ammortamento.

***Via Sant'Anna Il tronco –
Sede in rilascio***



***Via Domenico Romeo (DP) –
Sede di destinazione***



***Viale Marina/C.so Vittorio Emanuele
(DP, CML e Servizi Ispettivi) –
Sede di destinazione***



Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE CAMPANIA

La Regione Campania consta di 44 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 11 di proprietà
- 1 in locazione FIP
- 22 in locazione presso terzi
- 10 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 131.743 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Trasferimento dell'Agenzia Complessa di viale degli Artisti presso lo stabile di proprietà dell'INAIL ubicato in piazza Gian Lorenzo Bernini.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Caserta	Aversa	Viale degli Artisti	AC	Locazione	206.210 €	3.367	2.783	51	55

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Caserta	Aversa	Piazza Bernini	AC	Locazione	110.000 €	1.553	1.350	51	26

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE (mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA (mq)

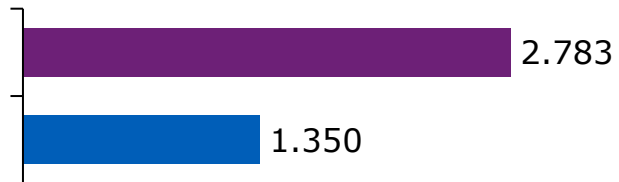


TEMPI DI REALIZZAZIONE (mesi)

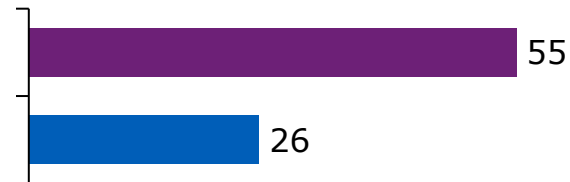


Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Viale degli Artisti – Sede in rilascio



P.zza G. L. Bernini – Locazione INAIL – Sede di destinazione



Obiettivo

Trasferimento degli uffici della Filiale metropolitana Napoli Pozzuoli - area Flegrea di via Campana presso i locali dell'edificio sito in Pozzuoli a via Rosini.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Napoli	Pozzuoli	Via Campana	DM	Locazione	314.313 €	2.550	2.111	82	26

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Napoli	Pozzuoli	Via Rosini	DM	Locazione	198.860 €	1.600	1.200	65	18

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



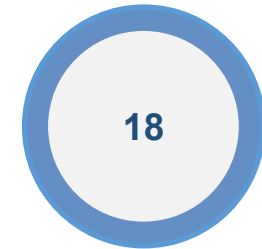
PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

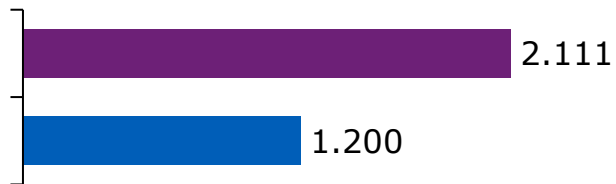


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)



Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



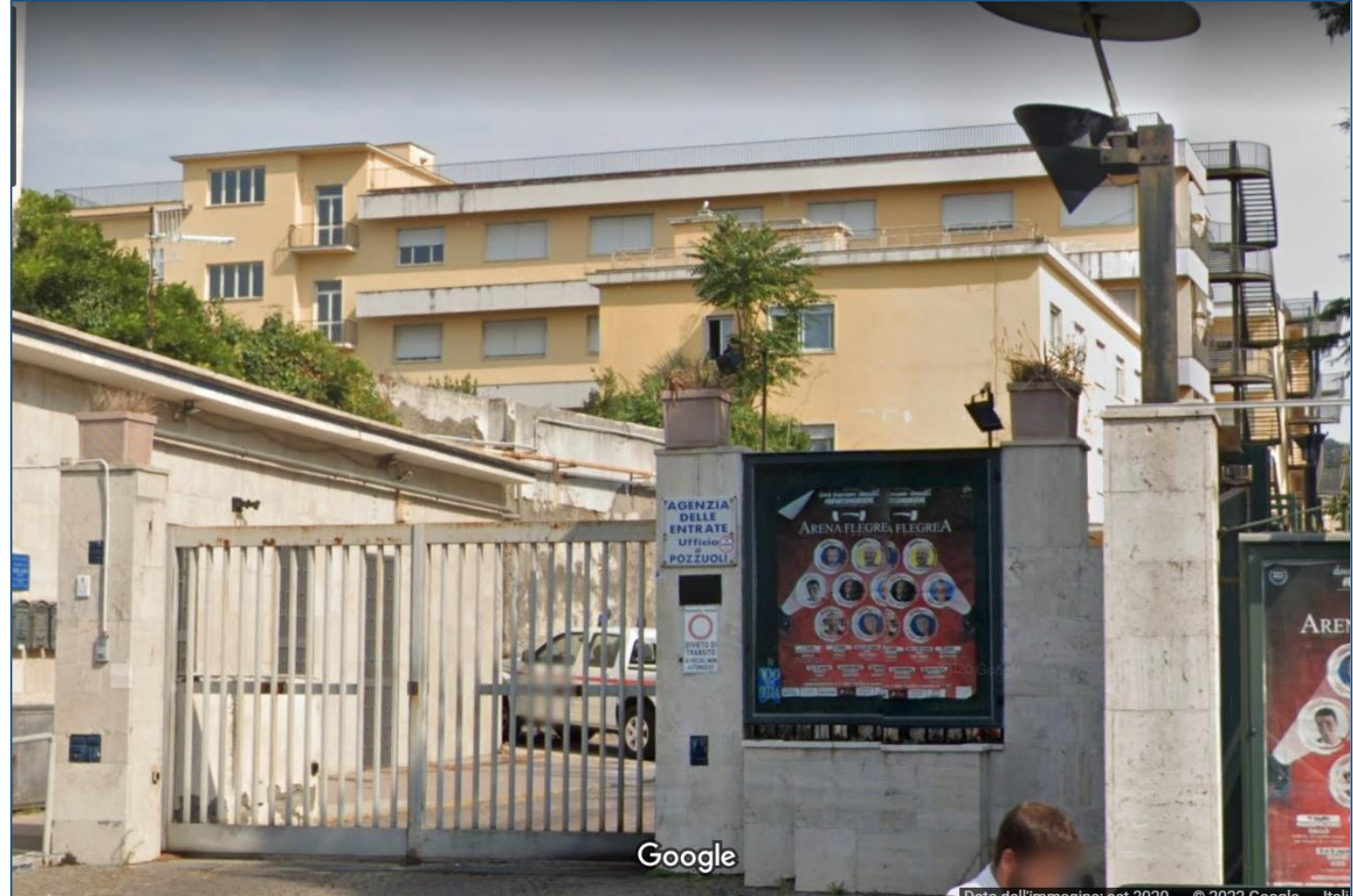
COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via Campana – Sede in rilascio



Via Rosini – Sede di destinazione



Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE LAZIO

La Regione Lazio consta di 43 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 20 di proprietà
- 2 in locazione FIP
- 21 in locazione presso terzi

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 413.908 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio del Centro Medico Legale in via Renato Capocci con trasferimento delle unità lavorative presso l'immobile di proprietà di via Matteotti sede attuale della Direzione provinciale.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Viterbo	Viterbo	Via Renato Capocci	CML	Proprietà	-	1.165	972	27	36
Viterbo	Viterbo	Via Matteotti	DP	Proprietà	-	6.407	4.609	86	54
Totale					-	7.572	5.581	113	49

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Viterbo	Viterbo	Via Matteotti	DP-CML	Proprietà	-	6.407	4.609	113	41

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



PAYBACK PERIOD*
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)



TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)



Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)

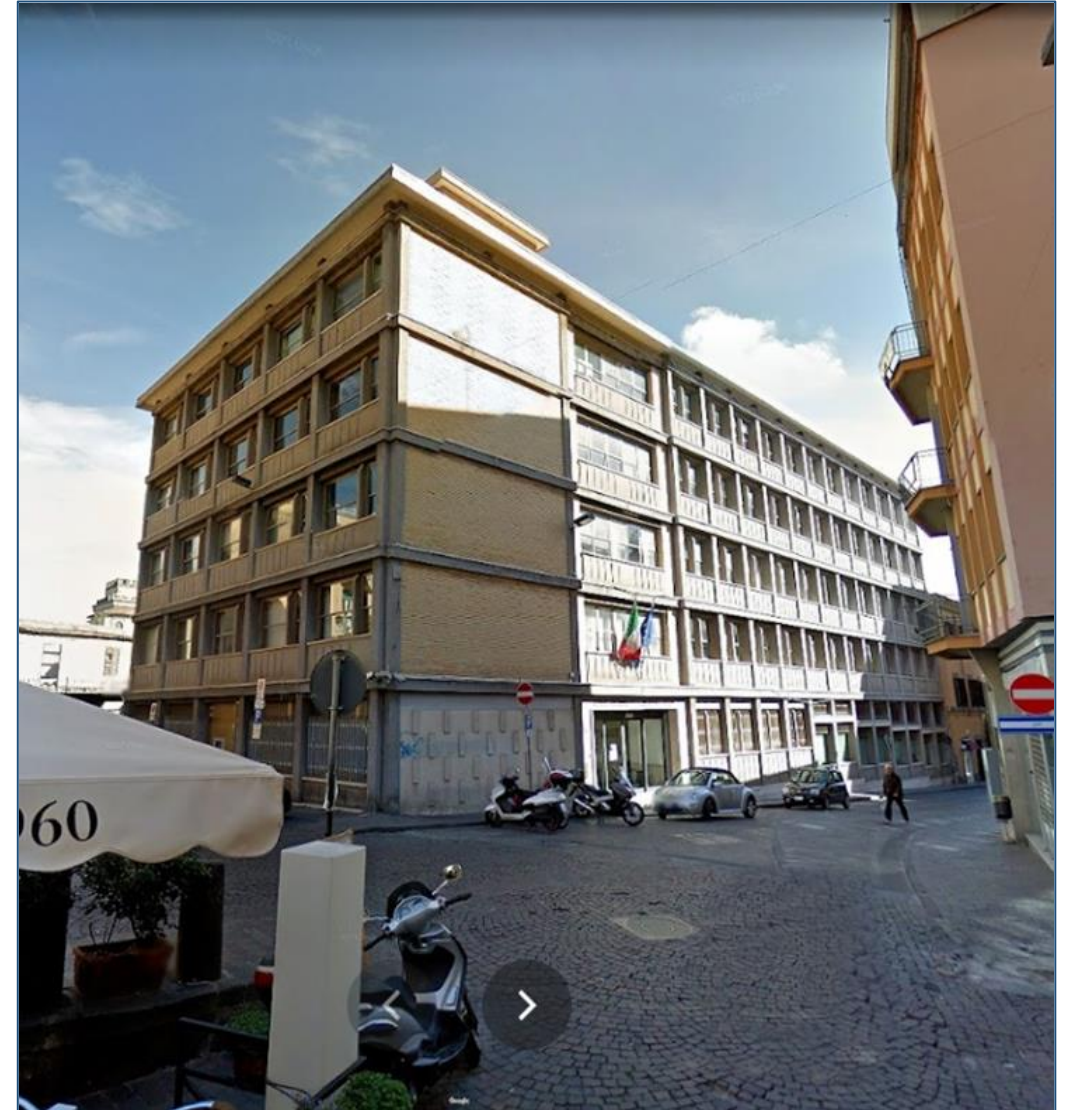


* Il payback period non considera la valorizzazione dell'immobile di via R. Capocci, iscritto a bilancio per ca. 5,1 mln € al lordo dell'ammortamento.

Via Capocci – Sede CML in rilascio



Via Matteotti – Sede di destinazione



Obiettivo

Rilascio degli spazi in locazione da privato di via delle Arene e trasferimento dell'Agenzia di Terracina presso una sede di nuova costruzione, di proprietà del Comune di Terracina, ubicata in via Emilia.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Latina	Terracina	Via delle Arene	AT	Locazione	145.341 €	966	880	9	98

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Latina	Terracina	Via Emilia	AT	Locazione	26.708 €	592	296	9	33

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

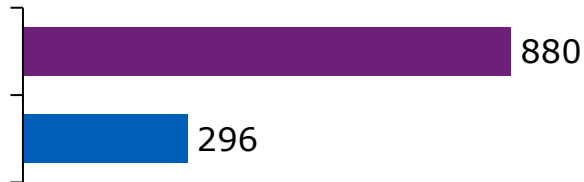


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)

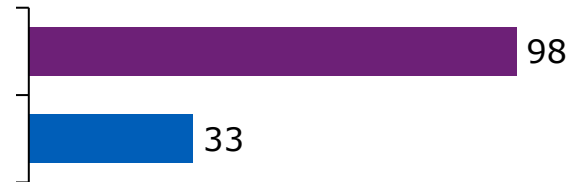


Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via delle Arene – Sede in rilascio



Via Emilia – Sede di destinazione



Obiettivo

Rilascio dell'immobile di via Igino Giordani con trasferimento dell'Agenzia Tiburtino, già agenzia complessa, presso l'immobile in via Emilio Longoni, in attesa di acquisizione di una nuova sede, e contestuale trasferimento del CML presso la filiale metropolitana di Roma Montesacro in via Carlo Spegazzini.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Roma	Via Igino Giordani	AT	Locazione	960.149 €	8.320	5.019	85	59
Roma	Roma	Via Emilio Longoni	FL	Locazione	1.395.314 €	14.305	9.187	245	37
Roma	Roma	Via Carlo Spegazzini	FL	Locazione FIP	1.013.456 €	11.690	5.657	213	27
Totale					3.368.919 €	34.315	19.863	543	37

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Roma	Via Emilio Longoni	FL	Locazione	1.395.314 €	14.305	9.187	319	29
Roma	Roma	Via Carlo Spegazzini	FL	Locazione FIP	1.013.456 €	11.690	5.657	224	25
Totale					2.408.770 €	25.995	14.844	543	27

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE (mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA (mq)

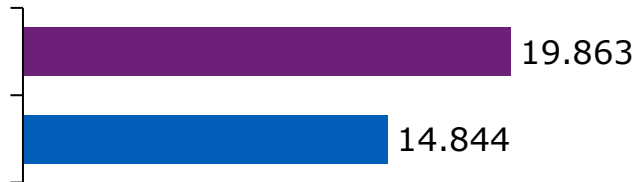


TEMPI DI REALIZZAZIONE (mesi)



Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



***Via Igino Giordani – Roma Tiburtino –
Sede in rilascio***



***Via Spegazzini – Roma Montesacro –
Sede di destinazione***



***Via Emilio Longoni –
Roma Casilino e Roma Tiburtino –
Sede di destinazione***



Obiettivo

Permanenza dell'Agenzia complessa di Roma Monteverde presso lo stabile in Via Lenin, sede di Roma Monteverde, con rinegoziazione del contratto di locazione e riduzione delle superfici.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Roma	Via Lenin	AC	Locazione	956.952 €	7.551	3.652	72	51

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Roma	Via Lenin	AC	Locazione	488.785 €	7.551	2.064	54	38

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE (mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA (mq)

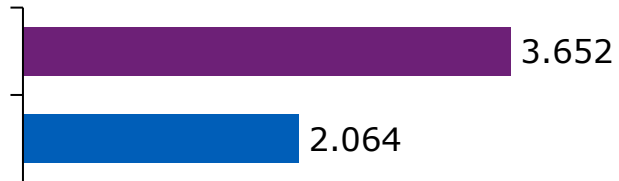


TEMPI DI REALIZZAZIONE (mesi)



Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via Lenin – Roma Monteverde – Superfici in riduzione

Obiettivo

Rilascio dello stabile in via Pontina e trasferimento dell'Agenzia complessa di Pomezia presso l'immobile di proprietà in via Varrone/Piazza San Benedetto/Via Cicerone, Pomezia (intera piastra a destinazione terziaria oltre ai piani terreno e primo degli edifici multipiano adiacenti a prelevante uso abitativo)

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Pomezia	Via Pontina	AC	Locazione	502.866 €	4.310	3.292	71	46

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Pomezia	Via Varrone/ Piazza San Benedetto	AC	Proprietà	-	1.750	1.364	62	22

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE (mln €)



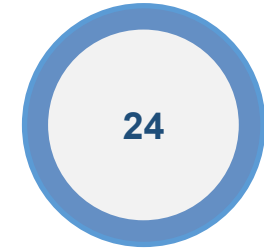
PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA (mq)

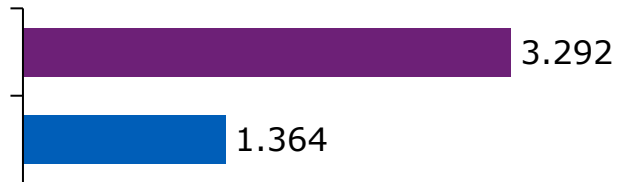


TEMPI DI REALIZZAZIONE (mesi)

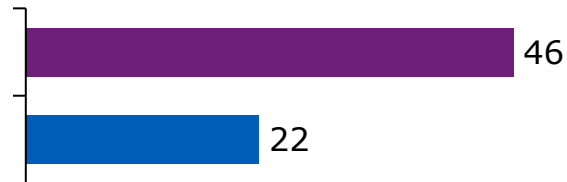


Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



***Via Pontina –
Sede in rilascio***



***Pomezia Via Varrone/P.zza S. Benedetto/ Via Cicerone –
Sede di destinazione***



Obiettivo

Rilascio dell'immobile FIP in Via Amba Aradam con trasferimento delle unità lavorative, oggi ubicate in detto immobile, in parte nella Filiale metropolitana di Roma Flaminio (Via Giulio Romano) e in parte tra le due nuove Agenzie di San Giovanni e Garbatella.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Roma	Via Amba Aradam	FM	Locazione FIP	2.543.447€	24.745	15.161	280	54
Roma	Roma	Via Giulio Romano	FM	Proprietà	-	10.699	8.354	258	32
Roma	Roma	Viale Regina Margherita	DR	Proprietà	-	16.086	11.314	256	44
Roma	Roma	Via U. Quintavalle	FM	Proprietà	-	22.180	9.423	263	36
Totale					2.543.447 €	73.710	44.252	1.057	42

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Roma	Roma	Via Giulio Romano	FM	Proprietà	-	10.699	8.354	358	23
Roma	Roma	Viale Regina Margherita	DR	Proprietà	-	16.086	11.314	338	33
Roma	Roma	Via U. Quintavalle	FM	Proprietà	-	22.180	9.423	301	31
Roma	Roma	Via dei Laterani	AT	Proprietà	-	1.075	896	56	16
Roma	Roma	Via Padre Semeria	AT	Proprietà	-	715	596	23	26
Totale					-	50.755	30.583	1.076	28

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



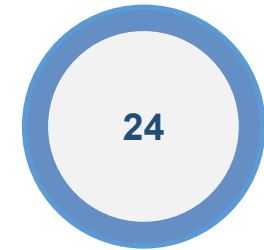
PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

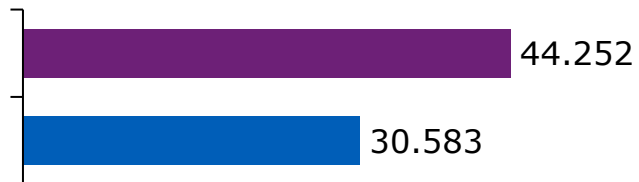


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)

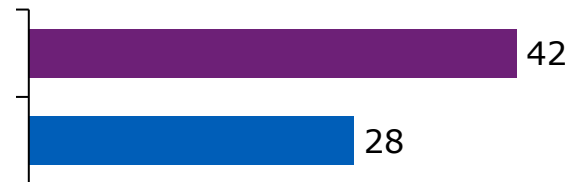


Analisi superfici

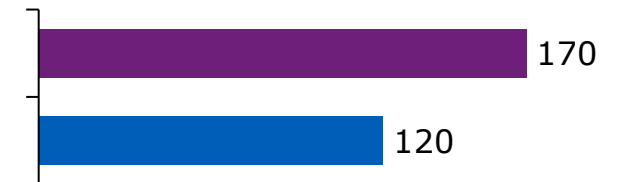
MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via Amba Aradam – Sede FIP in rilascio

***Via dei Laterani –
Agenzia Roma San Giovanni –
Sede di destinazione***



***Via Padre Semeria –
Agenzia Roma Garbatella –
Sede di destinazione***



Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE MARCHE

La Regione Marche consta di 17 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 3 di proprietà (dal 2022, 4 di proprietà)
- 3 in locazione FIP (dal 2022, 2 in locazione FIP)
- 11 in locazione presso terzi

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 47.146 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio dell'immobile in locazione di Via S. Alessandro, attuale sede della Direzione provinciale, e trasferimento delle unità lavorative presso l'immobile di proprietà sito in Via Pompeiana, acquisito con permuta da INAIL nel 2021.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Fermo	Fermo	Via S. Alessandro	DP	Locazione	105.748 €	1.797	1.572	54	29

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Fermo	Fermo	Via Pompeiana	DP	Proprietà	-	2.364	2.150	67	32

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE (mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA (mq)

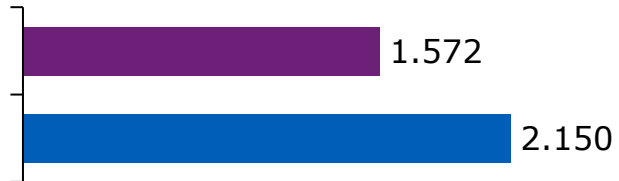


TEMPI DI REALIZZAZIONE (mesi)



Analisi superfici

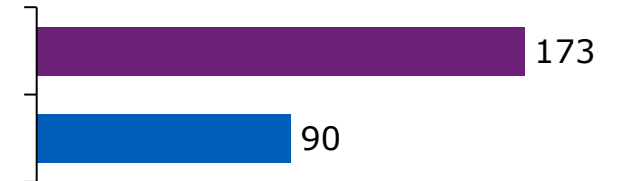
MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via S. Alessandro – Sede in rilascio*Via Pompeiana – Immobile acquisito da INAIL – Sede di destinazione*

Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE SICILIA

La Regione Sicilia consta di 54 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 21 di proprietà
- 2 in locazione FIP
- 28 in locazione presso terzi
- 3 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 105.518 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio dell'immobile in Via Capra, già sede della Direzione provinciale di Messina, con valorizzazione immobiliare dell'edificio e trasferimento della struttura presso l'immobile sito in via Argentieri.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Messina	Messina	Via T. Capra	DP	Proprietà	-	4.539	2.928	72	41

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Messina	Messina	Via Argentieri	DP	Proprietà	-	2.904	2.347	72	33

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



PAYBACK PERIOD*
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)



TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)



Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



* Il payback period non considera la valorizzazione dell'immobile di via Capra, iscritto a bilancio per ca. 1,3 mln € al lordo dell'ammortamento.

Via T. Capra – Sede in rilascio

Via Argentieri – Sede di destinazione

Prospetti Nord ed Est



Prospetti Sud ed Est



Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE VENETO

La Regione Veneto consta di 46 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 13 di proprietà
- 3 in locazione FIP
- 21 in locazione presso terzi
- 9 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 90.060 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio dei locali sede dell’Agenzia di Montebelluna (TV) in via Pastro con trasferimento delle unità lavorative presso lo stabile in via Alighieri.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Treviso	Montebelluna	Via Pastro	AT	Locazione	112.025 €	1.117	887	11	81

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Treviso	Montebelluna	Via Alighieri	AT	Locazione	40.000 €	590	350	11	32

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

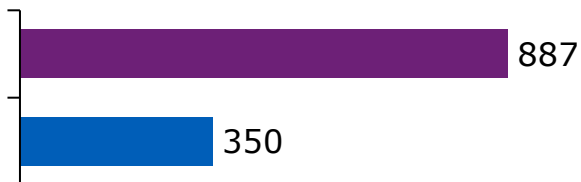


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)

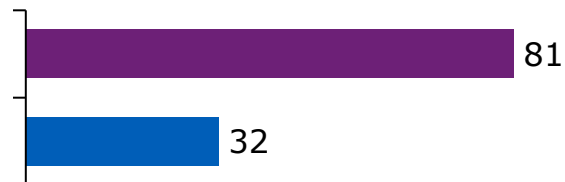


Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via Pastro – Sede in rilascio



Via Dante Alighieri – Sede di destinazione



Obiettivo

Rilascio dell'immobile in locazione di via Fogazzaro (Mestre), che ospita alcuni uffici della Direzione provinciale di Venezia, con trasferimento del CML presso la struttura provinciale di Venezia in via Dorsoduro, di proprietà dell'Istituto, e del personale ispettivo presso l'immobile in via Dante (Mestre) adibito ad Agenzia complessa INPS, anch'esso di proprietà.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Venezia	Venezia	Via Dorsoduro	DP	Proprietà	-	4.871	4.236	130	33
Venezia	Venezia (Mestre)	Via Fogazzaro	DP-CML	Locazione	116.000 €	803	460	25	18
Venezia	Venezia (Mestre)	Via Dante	AT	Proprietà	-	1.486	825	42	20
Totale					116.000 €	7.160	5.521	197	28

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Venezia	Venezia	Via Dorsoduro	DP-CML	Proprietà	-	4.871	4.236	145	29
Venezia	Venezia (Mestre)	Via Dante	AT	Proprietà	-	1.486	825	52	16
Totale					-	6.357	5.061	197	26

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE (mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA (mq)



TEMPI DI REALIZZAZIONE (mesi)



Analisi superfici

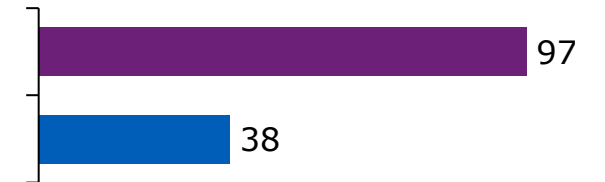
MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via Fogazzaro – Sede in rilascio

Via Dorsoduro – Sede di destinazione*Via Dante – Sede di destinazione*

Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

La Regione Friuli Venezia Giulia consta di 16 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui:

- 5 di proprietà
- 2 in locazione FIP
- 8 in locazione presso terzi
- 1 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 37.663 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio dell'immobile FIP di via Sant'Anastasio, sede della Direzione provinciale di Trieste, con trasferimento delle unità lavorative nell'immobile di proprietà sito in Via Ghiberti.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Trieste	Trieste	Via Sant' Anastasio	DP	Locazione FIP	509.506 €	8.825	5.167	77	67

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Trieste	Trieste	Via Ghiberti	DP	Proprietà	-	3.312	2.519	72	35

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



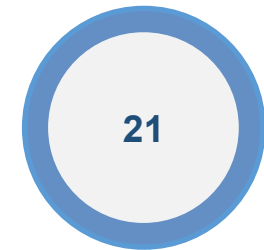
PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

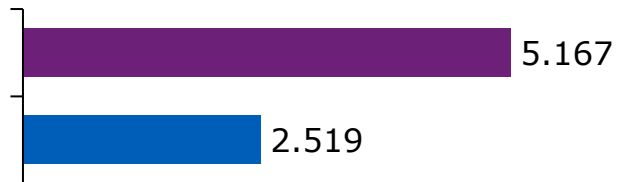


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)

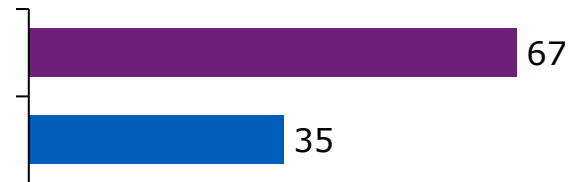


Analisi superfici

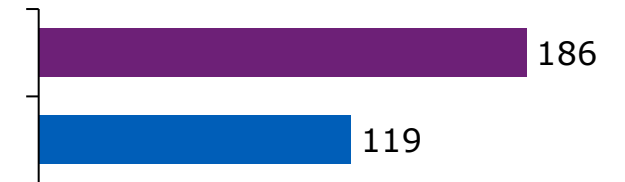
MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Via Sant’Anastasio – Sede FIP in rilascio



Via Ghiberti – Sede di destinazione



Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE LOMBARDIA

La Regione Lombardia consta di 79 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui

- 22 di proprietà
- 6 in locazione FIP
- 44 in locazione presso terzi
- 7 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 207.168 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio della Direzione provinciale di Pavia, in locazione FIP, sita in viale Cesare Battisti 23/25, con trasferimento delle unità presso lo stabile di proprietà di viale Cesare Battisti 146/B e un nuovo immobile in piazza E. Marelli, da assumere in locazione.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Pavia	Pavia	Viale C. Battisti 23/25/27	DP	Locazione FIP	749.588 €	13.141	6.300	112	56

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Pavia	Pavia	Viale C. Battisti, 146/B	DP	Proprietà	-	2.422	1.813	88	21
Pavia	Pavia	Piazza E. Marelli	DP	Locazione	180.402 €	570	499	24	21
Totale					180.402 €	2.992	2.312	112	21

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE (mln €)



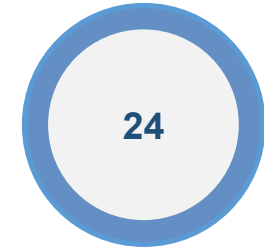
PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA (mq)

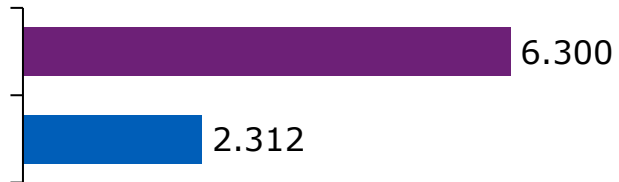


TEMPI DI REALIZZAZIONE (mesi)

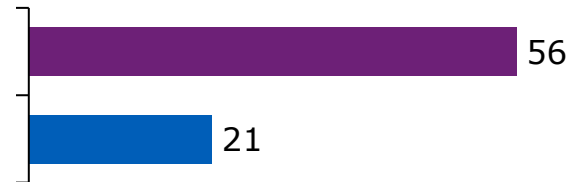


Analisi superfici

MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Viale C. Battisti 23/25 – Sede FIP in rilascio

Viale C. Battisti 146/B – Sede di destinazione

Obiettivo

Rilascio dello stabile sito a Cremona in Piazza Cadorna con trasferimento delle unità lavorative presso lo stabile di proprietà di via Massarotti

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Cremona	Cremona	Piazza Cadorna	DP	Locazione FIP	588.962 €	10.614	5.916	73	81

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Cremona	Cremona	Via Massarotti	DP	Proprietà	-	4.710	3.188	90	35

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

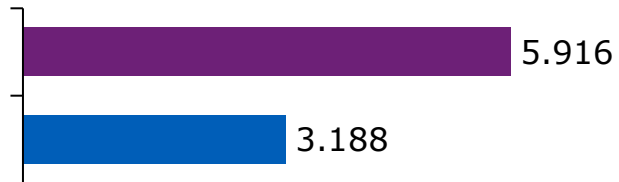


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)

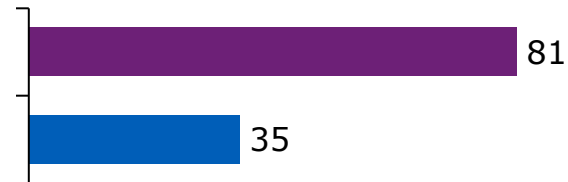


Analisi superfici

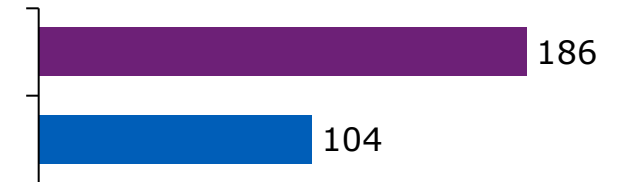
MQ TOTALI



MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Piazza Cadorna – Sede FIP in rilascio*Via Massarotti – Sede di destinazione*

Interventi di razionalizzazione 2022

REGIONE PIEMONTE

La Regione Lombardia consta di 45 immobili strumentali, compresi Agenzie e punti Inps, di cui

- 12 di proprietà
- 3 in locazione FIP
- 16 in locazione presso terzi
- 14 in comodato d'uso

La superficie lorda complessiva dei suddetti immobili misura ca. 113.208 mq.

(Dati aggiornati al 31/12/2021)



Obiettivo

Rilascio della Direzione provinciale di Torino in via XX Settembre n.34 con trasferimento delle unità lavorative presso i seguenti immobili:

- Agenzia interna Servizi e Prestazioni e Centro medico Legale in corso Francia n. 45 presso l'Agenzia complessa di Collegno;
- Agenzia interna Flussi Contributivi in via Nizza n. 236/10 presso l'Agenzia di Torino Lingotto;
- Poli regionali Fondi Speciali e Credito e Welfare nella sede della Direzione regionale, in via Arcivescovado n.9.

Per l'area centrale di Torino sarà attivata una reception nell'immobile in Corso Vittorio Emanuele II n. 3, nel centro di Torino, di proprietà dell'Istituto. Gli ispettori di vigilanza, attualmente allocati presso la AT di Lingotto (TO) saranno riallocati presso l'Agenzia complessa di Moncalieri.

Allocazione attuale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Torino	Torino	Via XX Settembre	DP	Locazione FIP	1.216.609 €	15.284	8.751	175	50
Torino	Torino	C.so Vittorio Emanuele II	URP	Proprietà	-	1.318	1.034	-	-
Torino	Torino	Via Nizza	AT	Proprietà	-	5.636	2.200	22	100
Torino	Torino	Via Millio	AT	Proprietà	-	2.309	1.789	12	149
Torino	Torino	Via Arcivescovado	DR	Proprietà	-	4.221	3.311	88	38
Torino	Torino	C.so Francia	AC	Proprietà	-	8.137	3.291	60	55
Torino	Torino	Via Montenero	AC	Locazione	177.779 €	3.032	2.260	34	66
Totale					1.394.388 €	39.937	22.636	391	58

Allocazione finale

PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO SEDE	TITOLO	CANONE DI LOCAZIONE	SUPERF. LORDA	SUPERF. NETTA	U.L.	DENSITÀ LAV.VA
Torino	Torino	C.so Vittorio Emanuele II	URP	Proprietà	-	1.318	300	12	25
Torino	Torino	Via Nizza	AT	Proprietà	-	5.636	2.200	78	28
Torino	Torino	Via Millio	AT	Proprietà	-	2.309	1.789	12	149
Torino	Torino	Via Arcivescovado	DR	Proprietà	-	5.021	3.947	116	34
Torino	Torino	C.so Francia	AC	Proprietà	-	8.137	3.291	131	25
Torino	Torino	Via Montenero	AC	Locazione	177.779 €	3.032	2.260	51	44
Totale					177.779 €	25.453	13.787	400	35

KPI Sintetici

INVESTIMENTO
(mln €)



ONERI ANNUI DI GESTIONE
(mln €)



PAYBACK PERIOD
(anni)



SUPERFICIE LORDA RILASCIATA
(mq)

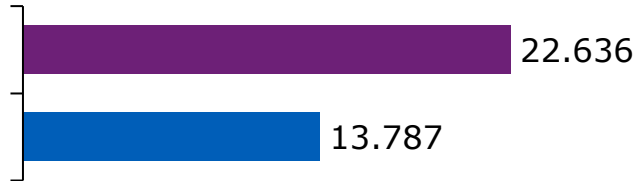


TEMPI DI REALIZZAZIONE
(mesi)

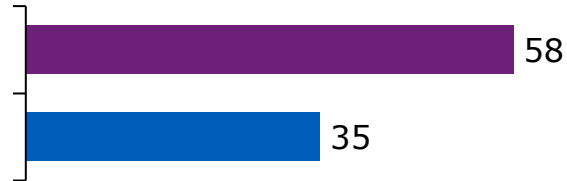


Analisi superfici

MQ TOTALI



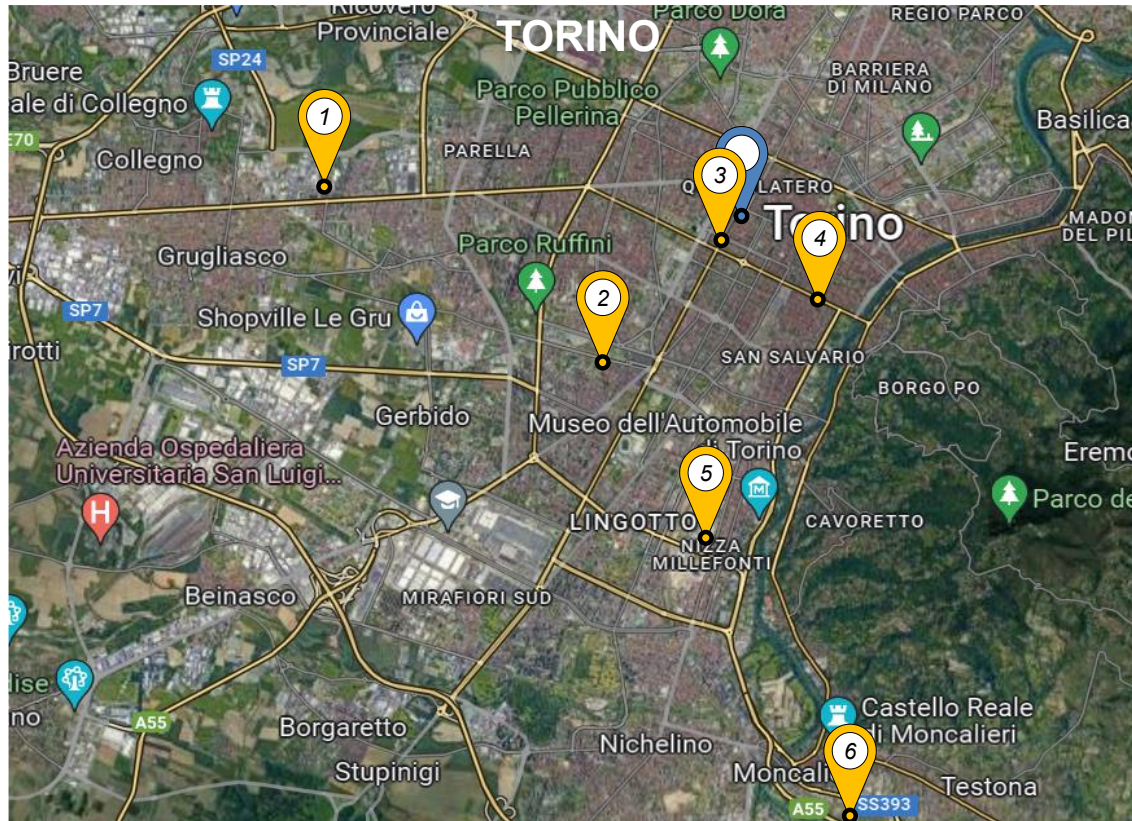
MQ PROCAPITE



COSTI DI GESTIONE AL MQ (€)



Obiettivo dell'intervento è il rilascio dell'immobile FIP di via XX Settembre, il mantenimento della presenza INPS nella città di Torino con corrispondente riduzione dei costi di locazione e delle spese di gestione, mediante l'utilizzo e la valorizzazione di immobili strumentali in proprietà disponibili nell'area torinese.



	7,6 km			20-25 min		30 min	
	0,2 km			2-5 min		N/A	
	1,3 km			10 min		15 min	
	5,7 km			15 min		25-30 min	
	9,5 km			20-25 min		35-40 min	

LEGENDA



Unità lavorative trasferite (tot. 184)



Tempo di percorrenza in auto



Tempo di percorrenza con mezzi pubblici



INPS Collegno – C.so Francia: 71 UL



INPS Via Millio: N/A



INPS Via Arcivescovado: 28 UL



INPS Corso Vittorio Emanuele II: 12 UL



INPS Lingotto – Via Nizza: 56 UL



INPS Moncalieri – Via Montenero: 17 UL



INPS Via XX Settembre: -175 UL

Via XX Settembre – Sede FIP in rilascio

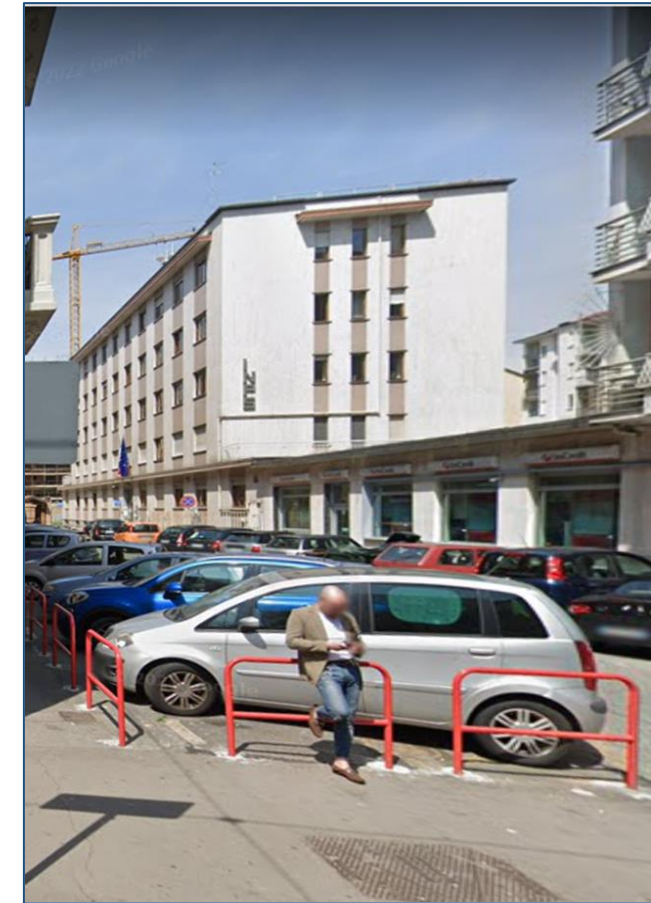
***Via Arcivescovado –
Sede di destinazione***



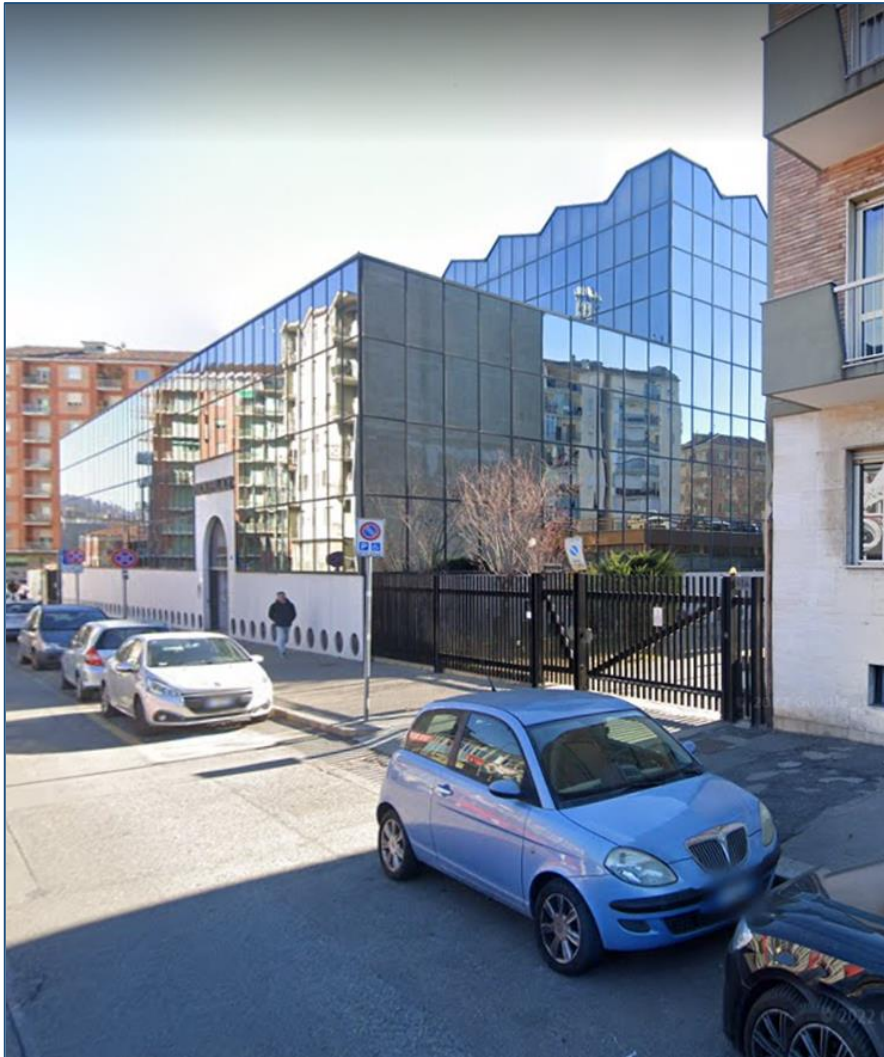
***Collegno, C.so Francia –
Sede di destinazione***



***Lingotto, Via Nizza –
Sede di destinazione***



***San Paolo, Via Millio –
Sede di destinazione***



***C.so Vittorio Emanuele II –
Sede di destinazione***



Ulteriori proposte di razionalizzazione 2022

Seduta CIV 17 novembre 2022

Nuovi interventi di razionalizzazione in corso di valutazione

1

**Direzione di
Coordinamento
Metropolitano di Napoli**

Accorpamento logistico dei CML di Napoli 1, Napoli 2 e Napoli 5 attraverso la rifunzionalizzazione dell'immobile di proprietà di Via Nuova Poggioreale per la realizzazione della Cittadella Sanitaria di Napoli.

2

**Direzione Regionale
Sicilia**

Rilascio dell'Agenzia Complessa di Palermo Sud in via Resuttana con trasferimento delle unità lavorative presso l'immobile situato in via B. D'Acquisto da acquisire in locazione e attualmente di proprietà del Comune di Monreale.

3

**Direzione Regionale
Trentino Alto Adige**

Rilascio della Direzione Provinciale di Bolzano in piazza Vittoria con trasferimento delle unità lavorative presso lo stabile sito in piazza Domenicani già di proprietà dell'Istituto.

4

**Direzione Regionale
Veneto**

Rilascio della Direzione Provinciale di Padova in piazza Insurrezione con trasferimento delle unità lavorative presso gli stabili di via Delù e via Gozzi, di proprietà dell'Istituto, e un terzo immobile in locazione in via degli Scrovegni.

5

**Direzione Regionale
Sardegna**

Rilascio dell'immobile di Cagliari in via Grandi adibito ad uffici INPS regionali e provinciali posto ai piani primo e secondo e collocato all'interno di un complesso edilizio destinato per la restante parte ad abitazioni private.

Immobili FIP - Aggiornamenti

Novembre 2022



- Immobili FIP - Definizione e numeri
- Immobili FIP – Rilasci avvenuti
- Immobili FIP – Acquistati
- Immobili FIP – Piano dei rilasci 2022-2024
- Immobili FIP – Residui
- Adempimenti propedeutici al rilascio immobili FIP
- Procedimento di rilascio immobili FIP
- Trasferimento opere d'arte
- Rimodulazione strategia immobili FIP
- Immobili FIP - Azioni per Cluster
- Immobili FIP – Opzione di acquisto
- Immobili FIP - Cluster I
- Immobili FIP - Cluster II
- Immobili FIP - Cluster III
- Immobili FIP - Intimazioni di rilascio
- Immobili FIP - Ultime novità

IMMOBILI FIP

immobili conferiti o trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410

Tutti oggetto del contratto di locazione FIP – AdD in scadenza al 28 dicembre 2022

GLI IMMOBILI FIP DI I.N.P.S.

- **N. 52** immobili trasferiti al fondo FIP occupati da INPS nel 2012
- **N. 15** immobili FIP rilasciati da INPS dal 2012 ad oggi
- **N. 34** immobili FIP attualmente occupati da INPS
- **N. 3** immobili FIP acquistati da INPS
- **N. 9** immobili FIP in corso di rilascio da parte di INPS (entro il 2024)

IMMOBILI FIP – Rilasci avvenuti

Regione	Provincia	Indirizzo	Anno
Lazio	Roma	Viale delle Province	2012
Lazio	Roma	Via Santa Croce in Gerusalemme	2013
Lombardia	Milano	Via Melchiorre Gioia	
Lombardia	Milano	Via Bastioni di Porta Nuova	
Marche	Macerata	Via Dante	2015
Marche	Macerata	Via Roma	
Puglia	Bari	Via Oberdan	
Campania	Benevento	Via Calandra	2016
Campania	Napoli	Via Galileo Ferraris	
Marche	Ancona	Piazza Cavour	
Lazio	Roma	Piazza Augusto Imperatore	
Sicilia	Ragusa	Via Ercolano	2018
Calabria	Cosenza	Piazza Loreto	
Lombardia	Milano	Via Gonzaga	2021
Abruzzo	L'Aquila	Via Rendina	2022

IMMOBILI FIP – Acquistati

Regione	Provincia	Indirizzo	Data	Anno
Puglia	Bari	Lungomare Nazario Sauro, n. 41	08/04/2022	2022
Marche	Pesaro	Via A. Gramsci, n. 8	15/06/2022	
Emilia Romagna	Ferrara	Viale Cavour, n. 164	15/06/2022	

IMMOBILI FIP – Piano dei rilasci 2022/2024

Regione	Provincia	Indirizzo	Canone Lordo 2022 (€)	Anno
Emilia Romagna	Bologna	Via Gramsci, 6	2.742.949	Dic. - 22
Sicilia	Palermo	Via Resuttana, 360	159.221	
Lazio	Roma	Via dell'Amba Aradam	4.508.859	
Veneto	Padova	Piazza Insurrezione	2.206.355	
Friuli Venezia Giulia	Trieste	Via Sant'Anastasio, 5	903.219	2023
Piemonte	Torino	Via XX Settembre, 34	2.156.725	
Lombardia	Pavia	Via Cesare battisti, 23	1.328.822	
Lombardia	Cremona	Piazza Cadorna, 6	1.044.074	2024
Emilia Romagna	Modena	Via Reiter,72	1.400.009	
Totale			16.450.233	

N.B.:

Si consideri che fino a dicembre 2022 i canoni di locazione degli immobili FIP sono sussidiati per circa il 40% dal MEF.

IMMOBILI FIP – Residui

Regione	Provincia	Indirizzo	Canone lordo 2022 (€)
Abruzzo	Chieti	Via Spezioli, 12	1.078.481
Campania	Caserta	Via Arena, nd	1.098.651
Emilia Romagna	Forlì-Cesena	Viale della Libertà, 48	470.427
Emilia Romagna	Reggio nell'Emilia	Via delle Previdenza Sociale, 6	1.563.264
Emilia Romagna	Rimini	Via Macanno, 25	1.020.464
Friuli Venezia Giulia	Udine	Via Savorgnana, 37	721.620
Lazio	Roma	Via Carlo Spegazzini, 66	1.273.771
Lombardia	Bergamo	Viale Vittorio Emanuele, 5	1.447.467
Lombardia	Brescia	Via Benedetto Croce, 32	2.065.535
Lombardia	Como	Via Pessina, 8	810.581
Lombardia	Varese	Via Volta, 1	1.812.228
Marche	Ascoli Piceno	Via Rismondo, 1	665.834
Marche	Macerata	Via Dante, 8	510.173
Piemonte	Cuneo	Corso Santa Rosa, 15	1.050.861
Piemonte	Vercelli	Piazza Zumaglini, 10	616.953
Puglia	Brindisi	Piazza Vittoria, 1	636.886
Puglia	Lecce	Viale Marche, 12	595.597
Sardegna	Sassari	Via Rockefeller, nd	1.471.196
Sicilia	Palermo	Via Francesco Laurana, 57	1.923.308
Toscana	Firenze	Viale Belfiore, 26A	1.650.112
Toscana	Pistoia	Viale Adua, 123	575.530
Toscana	Siena	Via Simone Martini, 51	925.430
Umbria	Perugia	Via Mario Angeloni, 90	1.815.266
Veneto	Verona	Via Cesare Battisti, 19	2.446.219
Veneto	Vicenza	Corso Santi Felice e Fortunato, 161	771.191
Totale			29.017.045

**Attività volta a
preparare un
rilascio
tempestivo al
fine di contenere
quanto più
possibile
l'ammontare
degli oneri di
indennizzo
dovuti
dall'Istituto**

Fase I

Liberare l'immobile da cose e da persone

Fase II

Trasferire le opere d'arte ove presenti nell'immobile

Fase III

Computare gli oneri di monetizzazione



Dovuti in base al contratto di locazione FIP per:

Messa a norma dell'immobile
in uso secondo la normativa
al 23 dicembre 2004 (*) (art.
10.1 del contratto)

Restituzione dell'immobile "in
buone condizioni di
manutenzione" (art. 9.4 del
contratto)

(*) antecedente la data di emanazione dei decreti di trasferimento e di apporto al fondo FIP emanati dal MEF e dagli altri Ministeri competenti.

PROCEDIMENTO DI RILASCIO IMMOBILI FIP

SOGGETTI COINVOLTI

PROPRIETARI

locatore del bene

I.N.P.S.

assegnatario del bene

AGENZIA DEL DEMANIO

conduttore del bene
(partecipazione obbligatoria)

Sessioni tecniche di analisi congiunta

Esito negativo

Diniego di incontro o rifiuto di accordo da parte della Proprietà (richieste oltre misura esose)



Invio di offerta reale di restituzione da parte di INPS predisposta con l'aiuto del CGL



Autorità giudiziaria per la quantificazione degli oneri di rilascio eventualmente dovuti

Esito positivo

Accordo sulle modalità e le tempistiche di rilascio e sulla quantificazione dei relativi oneri



Rilascio concordato
Pagamento oneri

Attività relative alle opere d'arte e alle porzioni archeologiche eventualmente presenti negli immobili da rilasciare

PEI del 10 maggio 2022 della DCPI alle DDRR

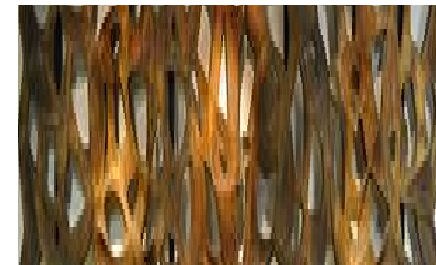
⇒ Verificare la completezza dei dati dell'inventario sulle opere d'arte custodite

⇒ Informare sulla presenza di porzioni archeologiche di proprietà demaniale di cui l'Istituto è custode

⇒ In caso di presenza di opere d'arte distinguerle tra amovibili e inamovibili

⇒ Prendere contatti con la Soprintendenza competente per organizzare il trasferimento delle opere d'arte mobili in tempo utile

Sede di Roma, via Amba Aradam, supporto per le opere d'arte particolarmente grandi – trasferimento il 25 novembre 2022.
Le porzioni archeologiche contenute nei sotterranei dello stabile saranno affidate per la custodia alla società proprietaria



Mario Frulloni
pannello in
bronzo (l. 5 m
ca)

**Mancata
definizione di
un accordo tra
MEF , AdD e
FIP
relativamente
al rinnovo del
contratto di
locazione in
scadenza al
28 dicembre
2022**



INPS ridefinisce la propria strategia in riferimento agli immobili FIP, suddividendo i medesimi in 3 cluster e prevedendo per ciascuno di essi specifiche indicazioni operative

PEI del 30 settembre 2022 della DCPI alle DDDR



Cluster I

Immobili FIP
adeguati alle
esigenze
dell'Istituto

Interlocuzioni
con la proprietà
per acquisto del
cespite



Cluster II

Immobili FIP adeguati alle
esigenze dell'Istituto solo a
seguito di riduzione degli spazi

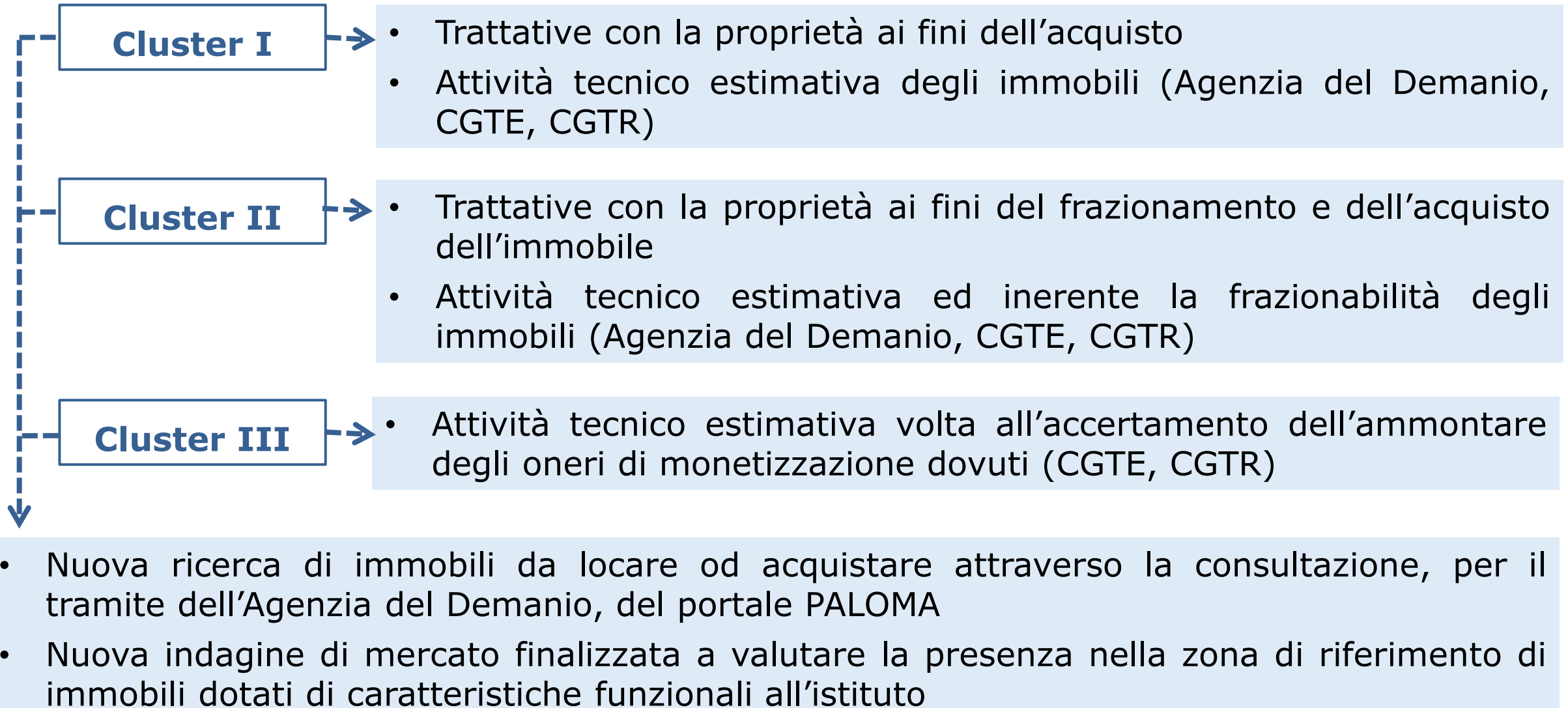
Interlocuzioni con la proprietà
per valutare la disponibilità a, e
la possibilità (anche tecnica), di
frazionare i compendi
immobiliari



Cluster III

Immobili FIP
non adeguati
alle esigenze
dell'Istituto

Da rilasciare



PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE IN MERTIO ALL'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI**SPAZI**

Spazi in linea con i parametri di densità lavorativa della determinazione Commissariale n. 221/2009 ovvero con quelli più stringenti dell'art. 3, comma 9, del decreto-legge n. 95/2012 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 135/2012 (al netto di superfici per ricezione degli utenti e gabinetti medici). Per il calcolo delle risorse, al fine di considerare gli effetti delle assunzioni relative alle selezioni in corso, si assume la stima delle unità di personale previste nel biennio 2022/2023

**CONDIZIONI
DEL BENE**

Soddisfacenti condizioni dell'immobile (distributive, funzionali, impiantistiche, strutturali, ecc.)

IMMOBILI FIP – Cluster I

Regione	Provincia	Indirizzo	Canone lordo 2022 (€)	Opzione acquisto
Toscana	Firenze	Viale Belfiore, 26A	1.650.112	SI
Lazio	Roma	Via Carlo Spegazzini, 66	1.273.771	SI
Lombardia	Bergamo	Viale Vittorio Emanuele, 5	1.447.467	SI
Lombardia	Brescia	Via Benedetto Croce, 32	2.065.535	SI
Lombardia	Varese	Via Volta, 1	1.812.228	SI
Lombardia	Como	Via Pessina, 8	810.581	SI
Sicilia	Palermo	Via Francesco Laurana, 57	1.923.308	SI
Veneto	Vicenza	Corso Santi Felice e Fortunato, 161	771.191	SI
Puglia	Brindisi	Piazza Vittoria, 1	636.886	SI
Puglia	Lecce	Viale Marche, 12	595.597	SI
Totale			12.986.676	

Regione	Provincia	Indirizzo	Canone lordo 2022 (€)	Opzione acquisto
Abruzzo	Chieti	Via Spezioli, 12	1.078.481	SI/NO
Marche	Macerata	Via Dante, 8	510.173	SI/NO
Toscana	Pistoia	Viale Adua, 123	575.530	SI/NO
Sardegna	Sassari	Via Rockefeller, nd	1.471.196	SI/NO
Toscana	Siena	Via Simone Martini, 51	925.430	SI/NO
Veneto	Verona	Via Cesare Battisti, 19	2.446.219	SI/NO
Umbria	Perugia	Via Mario Angeloni, 90	1.815.266	SI/NO
Emilia Romagna	Reggio nell'Emilia	Via delle Previdenza Sociale, 6	1.563.264	SI/NO
Emilia Romagna	Rimini	Via Macanno, 25	1.020.464	SI/NO
Marche	Ascoli Piceno	Via Rismondo, 1	665.834	SI/NO
Piemonte	Cuneo	Corso Santa Rosa, 15	1.050.861	SI/NO
totale			13.122.718	

IMMOBILI FIP – Cluster III

Regione	Provincia	Indirizzo	Canone lordo 2022 (€)	Rilascio
Campania	Caserta	Via Arena, nd	1.098.651	
Emilia Romagna	Forlì-Cesena	Viale della Libertà, 48	470.427	
Friuli Venezia Giulia	Udine	Via Savorgnana, 37	721.620	
Piemonte	Vercelli	Piazza Zumaglini, 10	616.953	
Emilia Romagna	Bologna	Via Gramsci, 6	2.742.949	Programmato
Sicilia	Palermo	Via Resuttana, 360	159.221	Programmato
Lazio	Roma	Via dell'Amba Aradam	4.508.859	Programmato
Veneto	Padova	Piazza Insurrezione	2.206.355	Programmato
Friuli Venezia Giulia	Trieste	Via Sant'Anastasio, 5	903.219	Programmato
Piemonte	Torino	Via XX Settembre, 34	2.156.725	Programmato
Lombardia	Pavia	Via Cesare battisti, 23	1.328.822	Programmato
Lombardia	Cremona	Piazza Cadorna, 6	1.044.074	Programmato
Emilia Romagna	Modena	Via Reiter,72	1.400.009	Programmato
totale			19.357.884	

In vista della scadenza contrattuale ed al negativo esito delle trattative tra MEF, AdD e FIP i maggiori proprietari hanno notificato intimazioni per finita locazione

INPS ha fornito alle proprie sedi indicazioni sul comportamento da tenere in caso di intimazione di licenza per finita locazione

PEI del 30 settembre 2022 della DCPI alle DDDR

Per immobili FIP per i quali non è stata trovata una soluzione alternativa è stata inviata all'Agenza del Demanio e alla competente Avvocatura Distrettuale dello Stato una relazione con elementi utili per la miglior difesa in giudizio

La legittimazione passiva in giudizio spetta al conduttore (AdD) rappresentata dall'Avvocatura dello Stato (AdS).

Tramite il CGL è stato richiesto all'AdS un continuo aggiornamento in merito all'evoluzione del contenzioso

Ad oggi nessuna richiesta di convalida di intimazione di licenza per finita locazione con o senza richiesta di lasciare gli immobili è stata accolta

Decreto MEF:

“Termini e condizioni dei nuovi contratti di locazione che l’Agenzia del demanio ha facoltà di stipulare con il locatore, con riferimento ai singoli immobili già conferiti o trasferiti ai sensi dell’articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410”

Publicato in G.U. n. 264 dell’11 novembre 2022

DISPOSIZIONI

- durata dei nuovi contratti fino a 9 anni tacitamente rinnovabili
- esonero del conduttore dall’obbligo di remissione in pristino dei locali (ma eventuali lavori di messa a norma dell’immobile saranno probabilmente a carico INPS nonostante nel nuovo contratto la manutenzione ordinaria e straordinaria siano suddivise come prevede il codice civile)
- rinvio a un successivo decreto per i criteri e le modalità operative di definizione del canone di locazione
- verifica da parte dell’Agenzia del Demanio delle richieste di indennizzo pendenti



Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti

INPS

PATRIMONIO DA REDDITO E STRUMENTALE

e

PARTECIPAZIONI IN FONDI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Consiglio di Indirizzo e Vigilanza Seduta del 17 novembre 2022

Agenda

1. PATRIMONIO DA REDDITO
 - 1.1. Consistenza
 - 1.2. Consistenza contabile su base regionale
2. PATRIMONIO STRUMENTALE
 - 2.1. Consistenza
 - 2.2. Distribuzione geografica
 - 2.3. Consistenza contabile su base regionale
3. FONDI IMMOBILIARI
 - 3.1. Riepilogo generale - 1/2 e 2/2
 - 3.2. Provenienza Fondi
 - 3.3. INVIMIT SGR S.P.A.
 - 3.3.1. Fondo i3 – INPS
 - 3.3.2. Fondo i3 – SILVER
 - 3.4. FABRICA IMMOBILIARE SGR SPA – Fondo ARISTOTELE
 - 3.5. DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR SPA
 - 3.5.1. Fondo ALPHA
 - 3.5.2. Fondo GAMMA
 - 3.5.3. Fondo SENIOR
 - 3.6. INVESTIRE SGR SPA – Fondo INPGI - Giovanni Amendola
 - 3.7. CDP SGR SPA – Fondo Investimenti per l’Abitare
 - 3.8. Rimodulazione strategia dell’Istituto





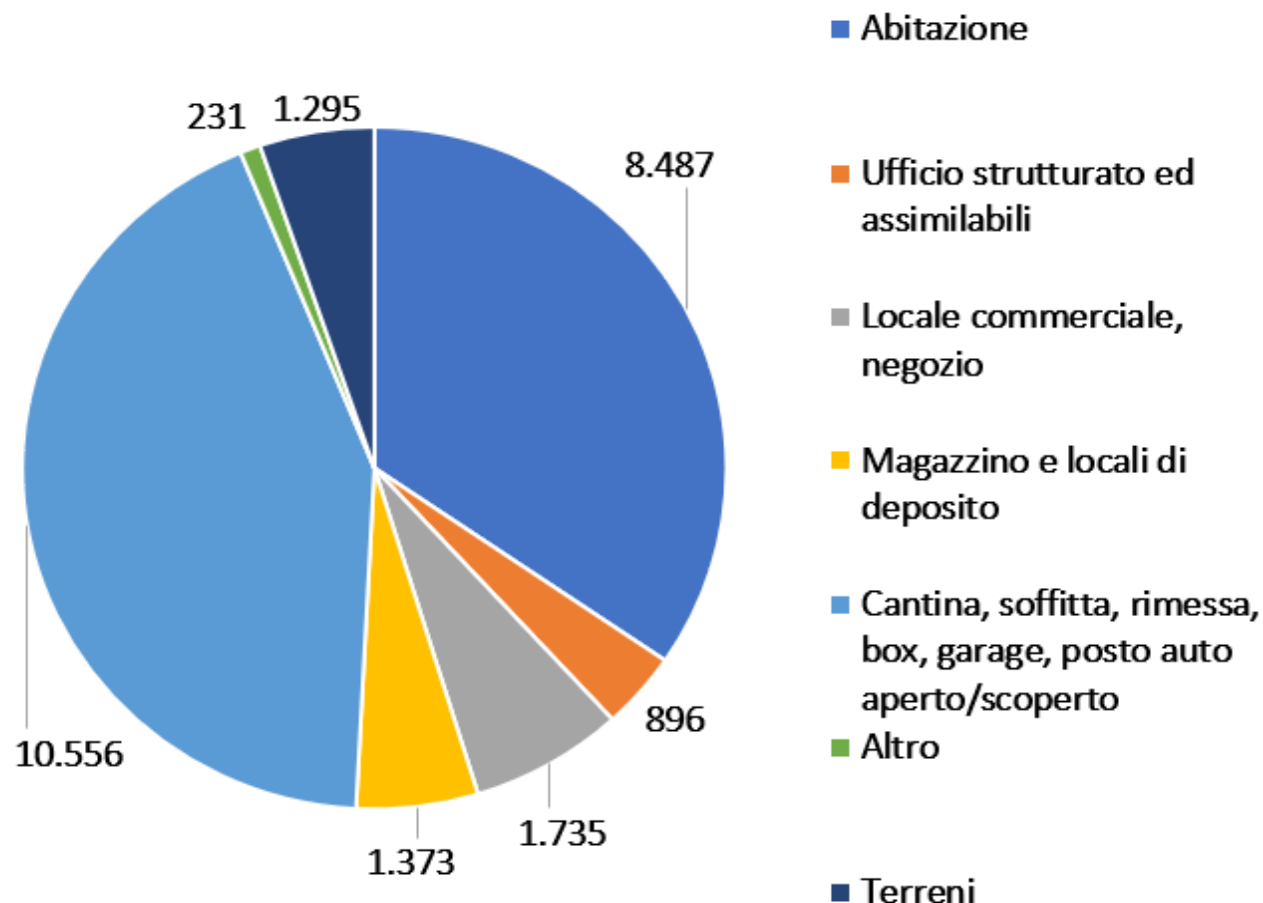
1. PATRIMONIO DA REDDITO



1.1. PATRIMONIO DA REDDITO

Consistenza

Composizione Patrimonio – n. unità per destinazione



IMMOBILI DA REDDITO	Valore di bilancio al 2021 - Euro
Consistenza Patrimoniale	1.998.754.851
Fondo ammortamento	642.635.057
Valore Netto	1.356.119.794

Totale IMMOBILI
n. 23.278

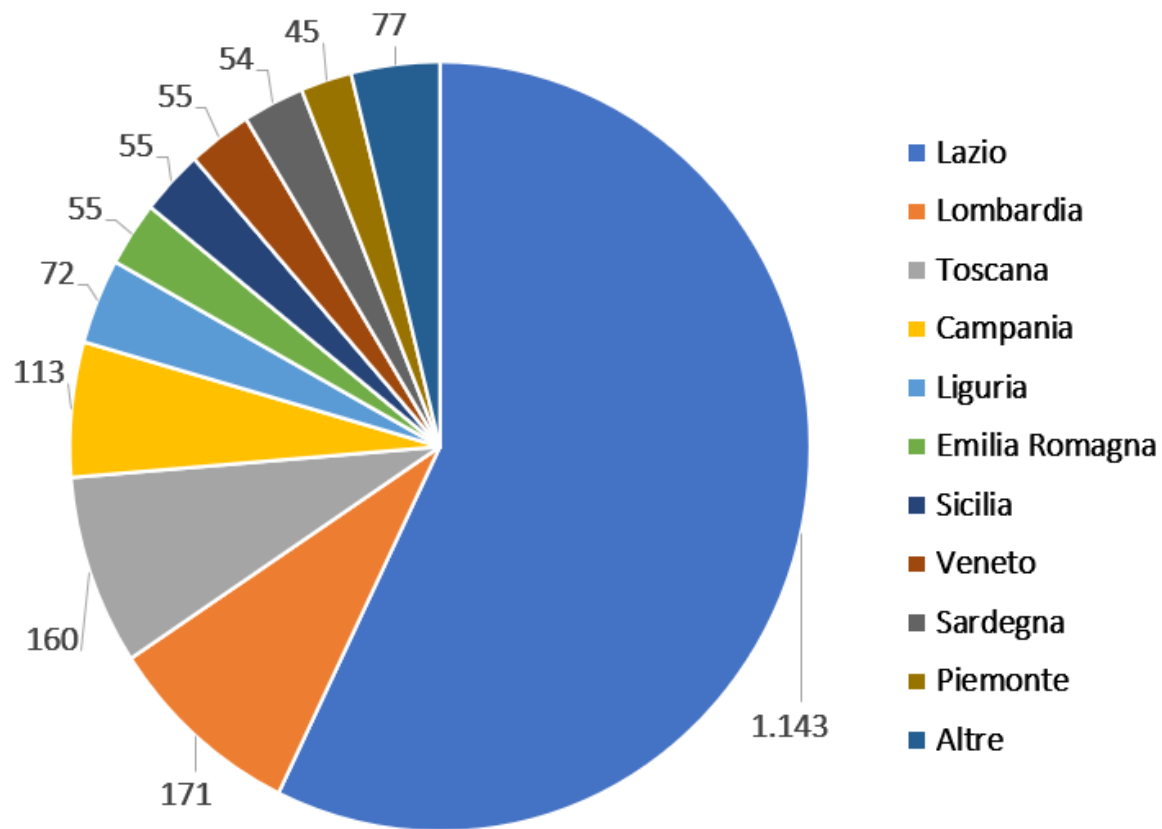
Totale TERRENI
n. 1.295

Totale complessivo
n. 24.573

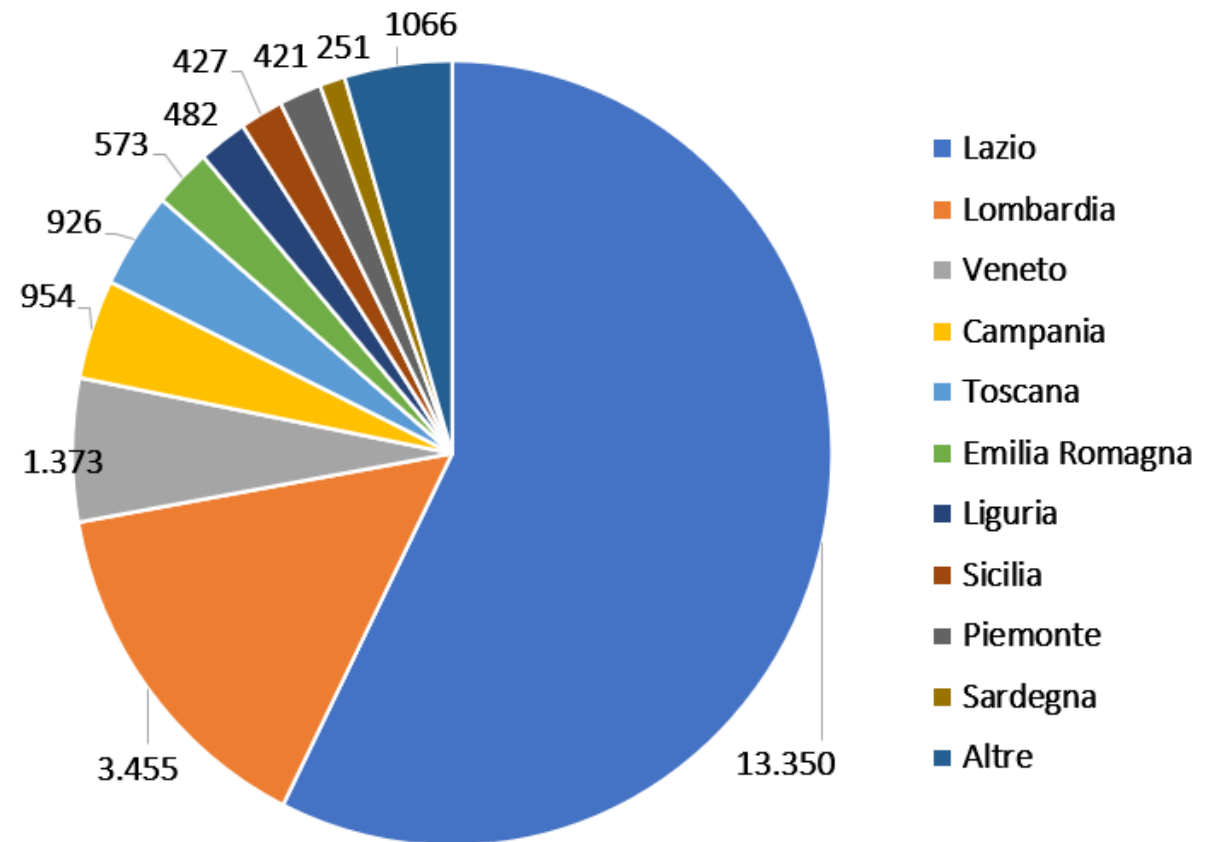
1.2. PATRIMONIO DA REDDITO

Consistenza contabile su base regionale

Valore di bilancio per Regione al 2021
mln di euro



N. Unità per regione



1.3. Aste Immobiliari

Procedure d'asta concluse nell'anno 2020							
totale Lotti			somma Valore Periziato di tutti i lotti	somma Base d'Asta di tutti i lotti			
1111			156.879.755,80	136.782.316,99			
dettaglio							
Esito	numero Lotti	% rispetto al totale Lotti	somma Valore Periziato	somma Base d'asta	Aggiudicazione	% dell'aggiudicazione rispetto alla somma base d'asta di tutti i lotti	% di rialzo rispetto alla propria base d'asta
aggiudicata	143	12,9%	22.566.901,62	20.370.003,94	28.141.647,12	21%	38%
annullata	66	5,9%	9.639.846,37	9.458.016,91			
deserta	902	81,2%	124.673.007,81	106.954.296,14			
Procedure d'asta concluse nell'anno 2021							
totale Lotti			somma Valore Periziato di tutti i lotti	somma Base d'Asta di tutti i lotti			
690			143.563.617,18	106.043.832,29			
dettaglio							
Esito	numero Lotti	% rispetto al totale Lotti	somma Valore Periziato	somma Base d'asta	Aggiudicazione	% dell'aggiudicazione rispetto alla somma base d'asta di tutti i lotti	% di rialzo rispetto alla propria base d'asta
aggiudicata	101	14,6%	16.250.135,12	12.231.447,87	14.097.286,14	13%	15%
aggiudicata ma poi rinuncia	2	0,3%	114.200,00	113.040,00			
aggiudicata ma poi ritirata	1	0,1%	215.601,65	150.921,16			
annullata	11	1,6%	2.662.336,14	2.033.780,61			
deserta	575	83,3%	124.321.344,27	91.514.642,66			
Procedure d'asta concluse nell'anno 2022							
totale Lotti			somma Valore Periziato di tutti i lotti	somma Base d'Asta di tutti i lotti			
744			84.895.416,71	63.329.976,39			
dettaglio							
Esito	numero Lotti	% rispetto al totale Lotti	somma Valore Periziato	somma Base d'asta	Aggiudicazione	% dell'aggiudicazione rispetto alla somma base d'asta di tutti i lotti	% di rialzo rispetto alla propria base d'asta
aggiudicata	159	21,4%	22.204.198,47	15.461.067,00	19.640.086,65	31%	27%
aggiudicata ma poi rinuncia	1	0,1%	7.151,64	4.648,57			
annullata	8	1,1%	993.562,00	735.406,50			
deserta	558	75,0%	58.757.804,60	44.871.154,33			
in attesa di conoscere gli esiti	18	2,4%	2.932.700,00	2.257.700,00			

1.4. Dismissioni

PROCESSO DISMISSIONI TRIENNIO 2020-2022: stato lettere di opzione

STATO PROCESSO DISMISSIONE	N. UNITA'	STIMA	SCONTO	VALORE DI VENDITA	VALORE VENDUTO
Conseguimento VENDITA IMMOBILE	1.570	215.847.242,81	59.273.659,95	156.573.582,86	100.335.862,84
Conseguimento VENDITA USUFRUTTO	37	5.027.512,35	1.437.843,71	3.589.668,65	299.018,17
per ROGITO PREVISTO PER IL 21/12/2022	82	9.369.174,00	2.756.752,20	6.612.421,80	
per VENDITA PREVISTA ENTRO I TRIM. 2023	345	50.524.815,06	12.002.237,80	38.522.577,26	
con ATTIVITA' CATASTALI IN CORSO	40	6.262.500,00	1.691.400,00	4.571.100,00	
con CONTENZIOSO IN CORSO	61	17.955.056,57	0,00	17.955.056,57	
in attesa COMUNICAZIONE MANDATARIO	25	1.931.516,28	579.454,88	1.352.061,39	
con sopravvenuto rilascio immobile (oggi LIBERO)	18	2.052.098,72	141.600,00	1.910.498,72	
con esito INOPTATO	288	53.274.062,19	4.947.786,32	48.326.275,87	
TOTALE	2.466	362.243.977,97	82.830.734,86	279.413.243,12	100.634.881,01



2. PATRIMONIO STRUMENTALE



2.1. PATRIMONIO STRUMENTALE

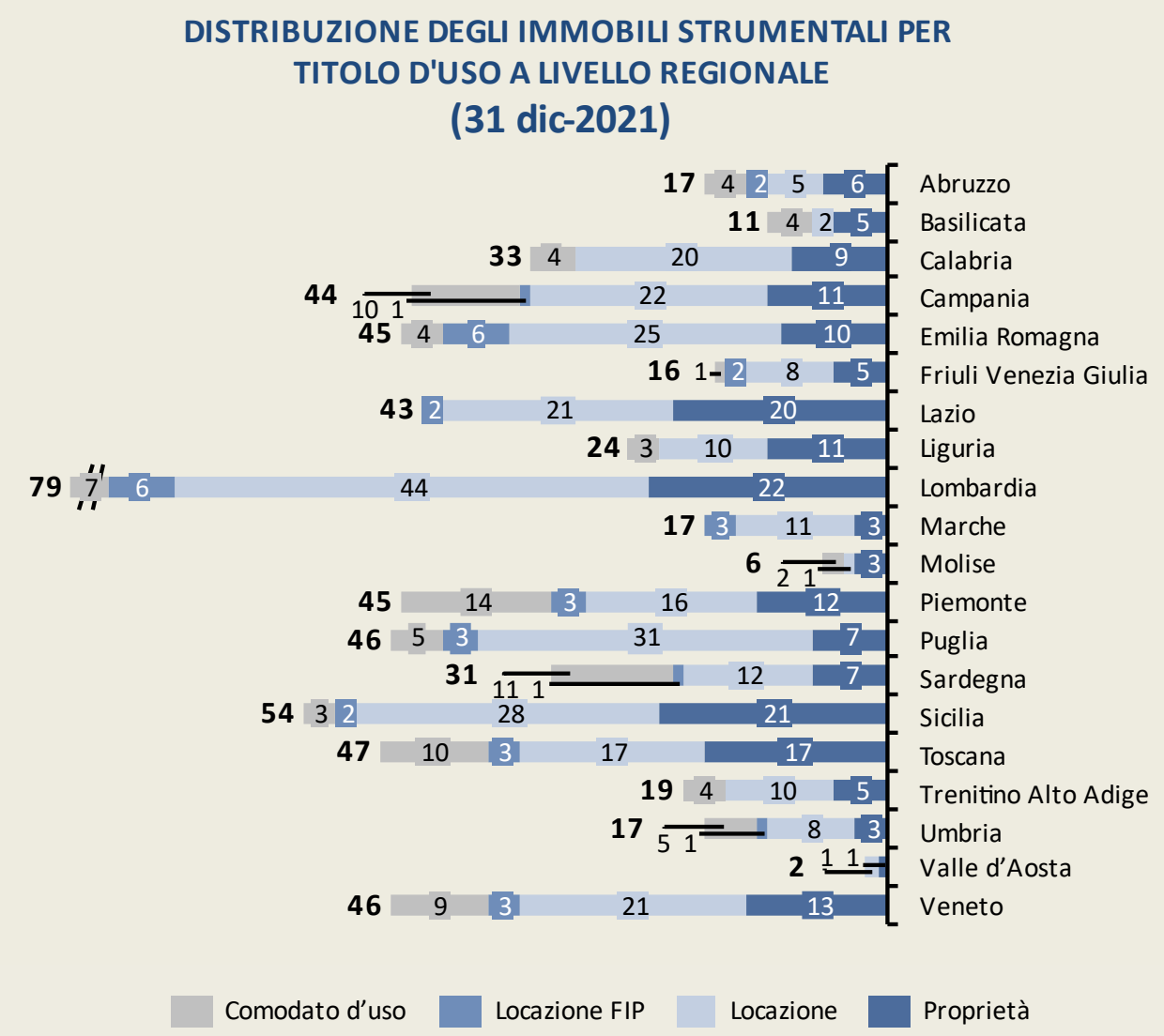
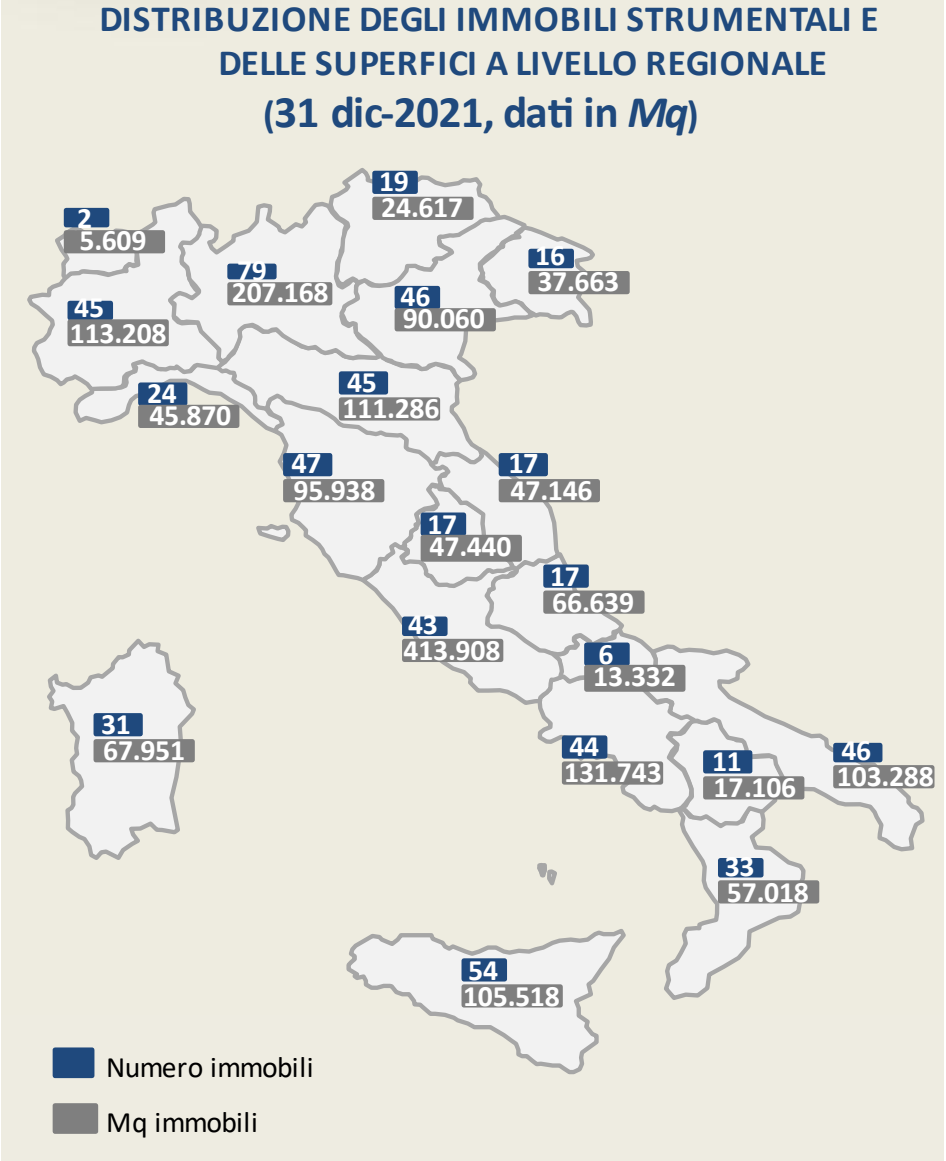
Consistenza al 2021

Titolo d'uso	Numero unità	Superfici Lorde Mq
Proprietà	191	956.109
Locazione FIP	38	438.069
Locazione da terzi	313	390.681
Comodato	100	17.649
Totale complessivo	642	1.802.508

IMMOBILI Strumentali	Valore di bilancio anno 2021 Euro
Consistenza Patrimoniale	660.338.003
Fondo ammortamento dei terreni e fabbricati a reddito	352.186.362
Valore netto	308.151.641

2.2. PATRIMONIO STRUMENTALE

Distribuzione geografica



2.3. PATRIMONIO STRUMENTALE

Consistenza contabile su base regionale

REGIONE	N. Unità	Valore di bilancio anno 2021 Euro	Fondo Ammortamento al 2021 Euro
Abruzzo	17	12.258.724	6.485.205
Basilicata	11	6.271.833	3.086.576
Calabria	33	8.259.293	6.396.932
Campania	44	15.510.660	7.644.377
Emilia Romagna	45	5.124.462	1.929.182
Friuli Venezia Giulia	16	4.449.570	1.706.660
Lazio	43	377.987.533	199.745.341
Liguria	24	12.240.889	8.753.890
Lombardia	79	103.166.301	52.175.216
Marche	17	20.230.578	7.002.218
Molise	6	4.357.551	2.963.427
Piemonte	45	22.214.153	15.357.521
Puglia	46	17.694.963	7.056.532
Sardegna	31	15.780.651	8.936.689
Sicilia	54	9.295.900	6.195.489
Toscana	47	6.381.981	4.596.778
Trentino Alto Adige	19	3.263.816	2.225.517
Umbria	17	2.476.814	1.814.074
Valle d'Aosta	2	369.811	302.030
Veneto	46	13.002.520	7.812.708
Totale complessivo	642	660.338.003	352.186.362



3. FONDI IMMOBILIARI



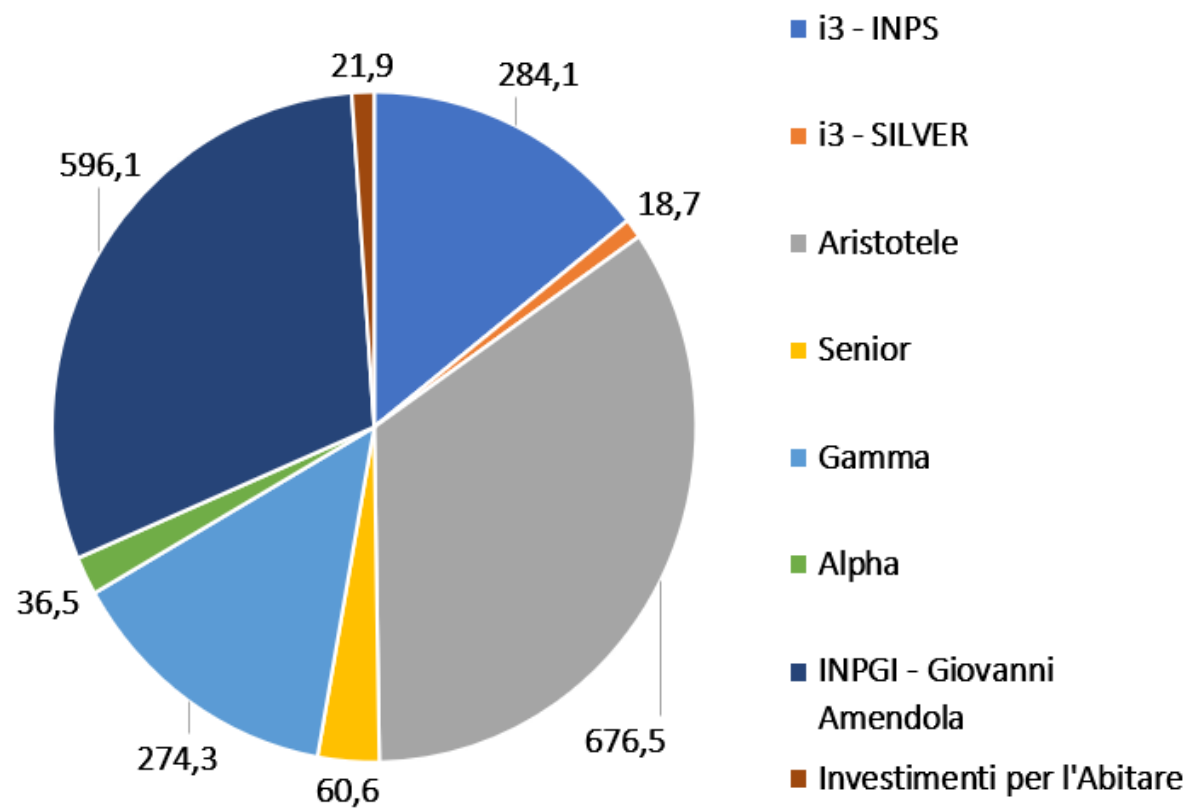
3.1. Riepilogo generale 1/2

TABELLA RIEPILOGATIVA PARTECIPAZIONI INPS NEI FONDI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI								
	Nota	Denominazione	SGR	Data Rif.to	N. Quote	Classe	Valore Unitario Quota Euro	Valore Mln di Euro
FONDI Immobiliari	n.a.	i3 - INPS	INVIMIT SGR S.p.A.	30/06/2022	821	Unica	346.017,24	284,1
	n.a.	i3 - SILVER	INVIMIT SGR S.p.A.	30/06/2022	45	Unica	415.515,47	18,7
	n.a.	Aristotele	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.	30/06/2022	2.520	Unica	268.462,92	676,5
	n.a.	Senior	DEA Capitale Real Estate SGR S.p.A.	31/12/2021	377	Unica	160.646,03	60,6
	n.a.	Gamma	DEA Capitale Real Estate SGR S.p.A.	31/12/2021	10.206	Unica	26.877,45	274,3
	(1)	Alpha	DEA Capitale Real Estate SGR S.p.A.	30/06/2022	31.289	Unica	1.166,06	36,5
	(2)	INPGI Giovanni Amendola	InvestiRE SGR S.p.A.	30/06/2022	23.373	Unica	25.502,59	596,1
	(2)	Investimenti per l'Abitare	CDP SGR S.p.A.	31/12/2021	45,524	Classe A	482.391,30	21,9
	Sub Totale							

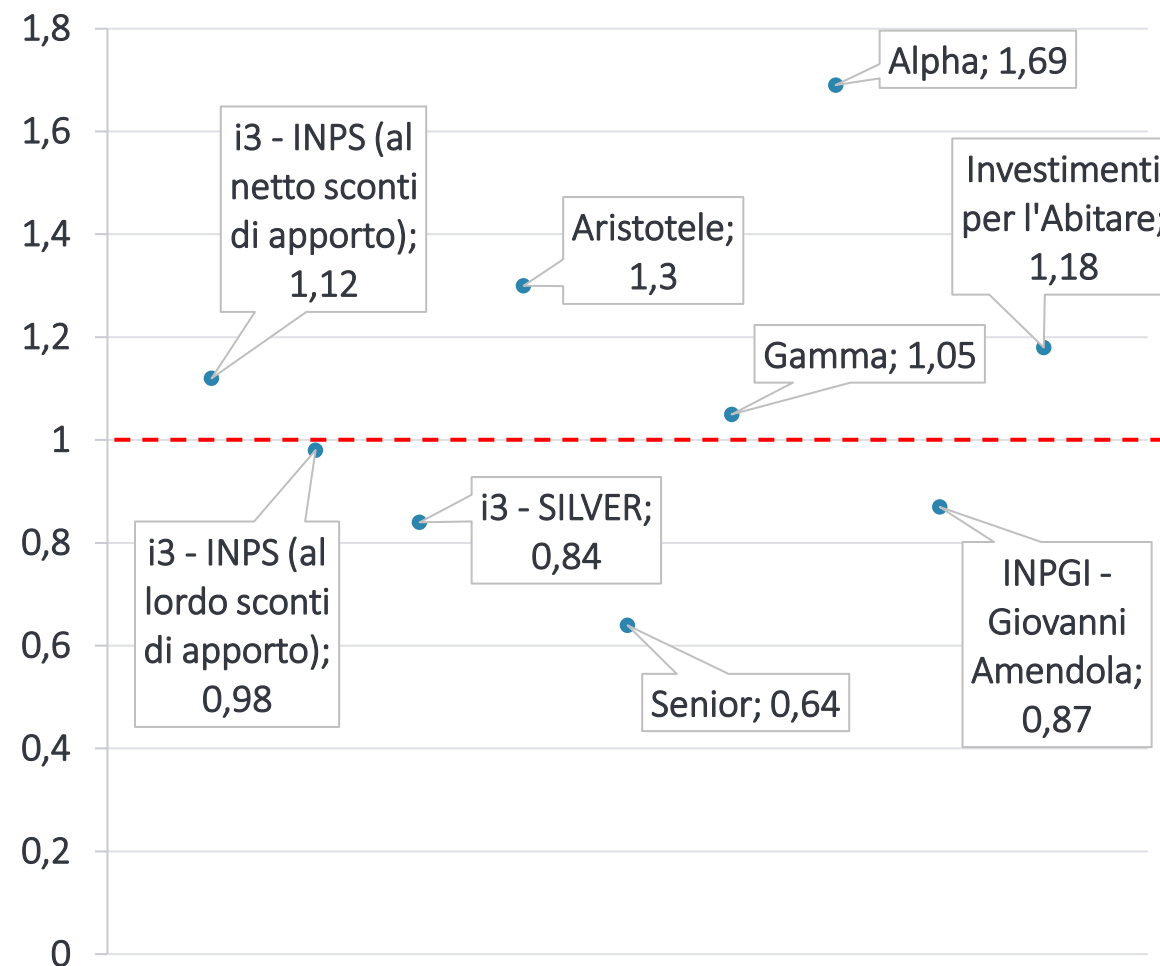
Note: (1) Fondo Quotato;
 (2) Partecipazioni rivenienti da subentro *ope legis*, con decorrenza dal 01/07/2022, nelle posizioni di INPGI;

3.1. Riepilogo generale 2/2

Valore delle partecipazioni - mln di euro



Multipli Fondi



3.2. Provenienza fondi

Fondo ARISTOTELE
(Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.)

Fondo ALPHA

Fondo SENIOR

(DEA Capital R.E. SGR S.P.A.)

Ex I.N.P.D.A.P.



Successione dal 1° gennaio 2012



Ex E.N.P.A.L.S.

Fondo GAMMA

(DEA Capital R.E. SGR S.P.A.)

ex art. 21 del decreto-legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con legge n. 214 del 22 dicembre 2011

Fondo i3-INPS
Fondo i3-SILVER
(INVIMIT SGR S.p.A.)

I.N.P.S.



Sottoscrizione dal 2017

ex punto c) del 2° comma dell'art. 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135

Fondo INPGI – G. Amendola
(InvestiRE SGR S.p.A.)

Fondo Investimento per l'Abitare
(CDP Investimenti SGR S.p.A.)

Ex I.N.P.G.I.



Successione dal 1° luglio 2022

ex art.1, comma 103 e seguenti della legge 234 del 30 dicembre 2021



3.3. INVIMIT SGR S.p.A.

i3-INPS
i3-SILVER



3.3.1. INVIMIT SGR S.p.A. Fondo Immobiliare – i3 – INPS

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 30/06/2022

Denominazione	i3 - INPS
Tipologia	FIA immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati
Articolazione	Comparto unico
Ripartizione	98,68% partecipazione INPS
Data avvio operatività	03/08/2017
Scadenza del Fondo	31/12/2038 (salvo proroga) 20 anni dall'avvio operatività
Tipologia patrimonio	Immobili residenziali e commerciali – interi fabbricati e singole unità – in Italia
Strategia di gestione	Valorizzazione del patrimonio tramite vendita o locazione
N. Asset	79 Immobili
Banca Depositaria	CACEIS Bank, Italy Branch
Società di gestione	INVIMIT SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	821 (sottoscritte e liberate)
Valore netto INPS	Euro 284,080 mln ca
Valore delle quote	Euro 346.017,240 cadauna

COMITATO CONSULTIVO

Art. 5.2 del Regolamento

Composizione: da n. 3 e a n. 7 componenti, in numero dispari;

Nomina: da parte dei Quotisti;

Compiti:

- pareri preventivi vincolanti su atti in conflitto di interesse; per la proroga del periodo di richiamo degli impegni;
- pareri preventivi obbligatori, ma non vincolanti, per l'approvazione e la revisione del Business Plan; per la distribuzione di proventi e di rimborsi parziali; per l'attivazione del periodo di grazia e la liquidazione anticipata del Fondo

3.3.2. INVIMIT SGR S.p.A. Fondo Immobiliare – i3 – SILVER

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 30/06/2022

Denominazione	i3 - SILVER
Tipologia	FIA immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati
Articolazione	Comparto unico
Ripartizione	88,24% partecipazione INPS
Data avvio operatività	10/07/2018
Scadenza del Fondo	31/12/2044 (salvo proroga) 25 anni dall'avvio operatività
Tipologia patrimonio	Strutture sociali in disuso (non è svolto alcun servizio) in Italia
Strategia di gestione	Interventi di riqualificazione per la realizzazione di Senior Housing (ancora non realizzati)
N. Asset	6 Immobili (in corso studio modello assicurativo)
Banca Depositaria	CACEIS Bank, Italy Branch
Società di gestione	INVIMIT SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	45 (sottoscritte e le liberate)
Valore netto INPS	Euro 18,70 mln ca
Valore delle quote	Euro 415.515,466 cadauna

COMITATO CONSULTIVO

Art. 5.2 del Regolamento

Composizione: da n. 3 e a n. 7 componenti, in numero dispari;

Nomina: da parte dei Quotisti;

Compiti:

- pareri preventivi vincolanti su atti in conflitto di interesse; per la proroga del periodo di richiamo degli impegni;
- pareri preventivi obbligatori, ma non vincolanti, per l'approvazione e la revisione del Business Plan; per la distribuzione di proventi e di rimborsi parziali; per l'attivazione del periodo di grazia e la liquidazione anticipata del Fondo

3.4. FABRICA IMMOBILIARE SGR S.p.A. Fondo Immobiliare ARISTOTELE

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 30/06/2022

Denominazione	ARISTOTELE
Tipologia	FIA immobiliare chiuso
Articolazione	Comparto unico
Ripartizione	100% part.ne INPS – Quotista unico
Data avvio operatività	18/07/2005
Scadenza del Fondo	18 luglio 2030 (salvo proroga) 25 anni dall'avvio operatività
Tipologia patrimonio	Beni immobili in Italia, partecipazioni societarie e quote di OICR (Campus Biomedico di Roma, Fondo Erasmus e Fondo Aristotele Senior)
Strategia di gestione	Sviluppo edilizia universitaria, IRCCS, RSA e RSU
N. Asset	16 Immobili oltre a partecipazioni
Banca Depositaria	State Street Bank International GmbH
Società di gestione	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	2.520 (sottoscritte e liberate)
Valore netto INPS	Euro 676,53 mln ca
Valore delle quote	Euro 268.462,922 cadauna

COMITATO CONSULTIVO

Art. 8.8 del Regolamento

Composizione: n. 7 componenti;

Nomina: Quotisti per n. 6 e n. 1 dalla SGR;

Compiti:

- pareri vincolanti sui piani annuali e pluriennali degli investimenti; sulle operazioni di acquisizione ed alienazione in conflitto di interesse, o che eccedano l'ammontare annuo previsto; sulle modifiche delle politiche di investimento e disinvestimento; sulla determinazione del livello di indebitamento.



3.5. DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Alpha
Gamma
Silver



3.5.1. DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A. Fondo Immobiliare – ALPHA

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 30/06/2022

Denominazione	ALPHA
Tipologia	FIA immobiliare chiuso - Fondo Quotato
Articolazione	Comparto unico
Ripartizione	30,12% partecipazione INPS
Data avvio operatività	27/06/2000
Scadenza del Fondo	27/06/2030 (salvo proroga) 30 anni dall'avvio operatività
Tipologia patrimonio	Beni immobili prevalentemente ad uso ufficio in Italia e partecipazione
Strategia di gestione	Valorizzazione del patrimonio tramite vendita o locazione
N. Asset	8 Immobili oltre a partecipazioni (Da Vinci Srl)
Banca Depositaria	State Street Bank International GmbH
Società di gestione	DEA Capital Real Estate SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	31.289 (sottoscritte e liberate)
Valore netto INPS	Euro 36,48 mln ca
Valore delle quote	Euro 1.166,06 cadauna

COMITATO CONSULTIVO

o

COMITATO di COMPARTO

NON è previsto alcun Comitato Consultivo e/o di Comparto.

Il Regolamento di gestione del fondo in questione, trattandosi di un fondo quotato, non prevede la costituzione di un comitato consultivo o di comparto i cui componenti siano nominati e/o espressione dei quotisti.

3.5.2. DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A. Fondo Immobiliare – GAMMA

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 31/12/2021

Denominazione	GAMMA
Tipologia	FIA immobiliare chiuso
Articolazione	Comparto unico
Ripartizione	99,62% ca partecipazione INPS
Data avvio operatività	10/06/2005
Scadenza del Fondo	09/06/2026 (salvo proroga) 21 anni dall'avvio operatività
Tipologia patrimonio	Beni immobili con varia destinazione d'uso in Italia e Germania e partecipazioni (Da Vinci Srl, Gamma German Property GmbH, Fondo Omicon Plus, Fondo Omega e Fondo AQ)
Strategia di gestione	Valorizzazione del patrimonio vendita o locazione
N. Asset	20 Immobili oltre a partecipazioni
Banca Depositaria	Caceis Bank, Italy Branch
Società di gestione	DEA Capital Real Estate SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	10.206 (sottoscritte e liberate)
Valore netto INPS	Euro 274,31 mln ca
Valore delle quote	Euro 26.877,454 cadauna

COMITATO CONSULTIVO

Art. 8.8 del Regolamento

Composizione: n. 4 componenti;

Nomina: da parte dei Quotisti;

Compiti:

- pareri vincolanti su qualunque operazione in conflitto di interesse;
- pareri obbligatori, ma non vincolanti, in riferimento a tutte le decisioni di investimento o disinvestimento in beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari; Business Plan annuali per la gestione del Fondo.

3.5.3. DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A. Fondo Immobiliare – SENIOR

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 31/12/2021

Denominazione	SENIOR
Tipologia	FIA immobiliare chiuso e riservato
Articolazione	Comparto unico
Ripartizione	68,92% ca partecipazione INPS
Data avvio operatività	29/12/2009
Scadenza del Fondo	31/12/2039 (salvo proroga) 30 anni dall'avvio operatività
Tipologia patrimonio	Beni immobili con varia destinazione d'uso in Italia e partecipazioni (Fondo Housing Sociale Liguria, Fondo Civitas Vitae e Fondo AQ)
Strategia di gestione	Valorizzazione del patrimonio tramite vendita o locazione
N. Asset	20 Immobili oltre a partecipazioni
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services
Società di gestione	DEA Capital Real Estate SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	377 (sottoscritte e liberate)
Valore netto INPS	Euro 60,56 mln ca
Valore delle quote	Euro 160.646,025 cadauna

COMITATO CONSULTIVO

Art. 4.3 del Regolamento

Composizione: n. 5 componenti;

Nomina: da parte dei Quotisti;

Compiti:

- pareri vincolanti su qualunque operazione in conflitto di interesse, anche solo potenziale;
- pareri consultivi, in riferimento a singole operazioni di investimento e/o disinvestimento di controvalore unitario superiore al 20% del totale delle attività del fondo o, comunque, di ammontare superiore a 20 mln di euro.

3.6. INVESTIRE SGR S.p.A.

Fondo Immobiliare – INPGI – Giovanni Amendola

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 30/06/2022

Denominazione	Fondo INPGI – Giovanni Amendola
Tipologia	FIA immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati
Articolazione	Comparto unico dal 30/06/2016 (in precedenza n. 2 comparti)
Ripartizione	100% part.ne INPS – Quotista unico
Data avvio operatività	18/12/2013
Scadenza del Fondo	31/12/2025 (salvo proroga)
Tipologia patrimonio	Immobili residenziali e commerciali – interi fabbricati e singole unità – in Italia
Strategia di gestione	Valorizzazione del patrimonio tramite vendita o locazione
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services S.p.A.
Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	23.373 (sottoscritte e liberate)
Valore netto INPS	Euro 596,07 mln ca
Valore unitario quote	Euro 25.502,588 cadauna

COMITATO di COMPARTO

Art. 22 e Quadro D del Regolamento

Composizione: n. 7 componenti;

Nomina: da parte dei Quotisti;

Compiti:

- parere preventivo, obbligatorio e vincolante su operazioni in conflitto di interesse; sul Business Plan e sue modifiche sostanziali; sul conferimento a soggetti terzi di deleghe di gestione.
- parere preventivo obbligatorio ma non vincolante, su investimenti, disinvestimenti e livelli di indebitamento e su operazioni superiori a determinate e specifiche soglie di valore.

3.7. CDP Investimenti SGR S.p.A. Fondo Immobiliare – Investimenti per l’Abitare

TABELLA RIEPILOGO DATI AL 31/12/2021

Denominazione	Fondo Investimenti per l'Abitare
Tipologia	FIA immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati
Articolazione	Comparto unico
Ripartizione	1,25% partecipazione INPS
Data avvio operatività	16/07/2010
Scadenza del Fondo	16/07/2045 (salvo proroga)
Tipologia patrimonio	Quote di partecipazione in OICR immobiliari per edilizia sociale
N. OICR partecipe	29 (tra Fondi e Società Target)
Strategia di gestione	Incremento della dotazione di Alloggi Sociali sul territorio nazionale
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services S.p.A.
Società di gestione	CDP SGR S.p.A.
Numero di quote INPS	Sottoscritte 50 - Liberate 45,524 di Classe A Impegni da richiamare per ulteriori 2,23 mln euro
Valore netto INPS	Euro 21,96 mln ca
Valore unitario quote	Euro 482.391,295 cadauna

COMITATO CONSULTIVO

Art. 5.2 del Regolamento

Composizione: n. 5 componenti;

Nomina: da parte dei Quotisti;

Compiti:

- parere obbligatorio e vincolante in su operazioni in conflitto di interesse;
- parere obbligatorio ma non vincolante, su operazioni di investimento e disinvestimento superiori a 25 mln di euro, a modifiche sulla politica di investimento.

La percentuale di partecipazione dell'Istituto (1,25%) non consente la nomina di alcun componente.

3.8. Rimodulazione strategia dell'Istituto

MONITORAGGIO ed INDIRIZZO



PERSONALE

Rafforzamento delle risorse professionali a disposizione delle strutture preposte al monitoraggio dei risultati ed alle attività di indirizzo e controllo della strategia di investimento dei fondi immobiliari

COMITATI Comparto/Consultivi

Rafforzamento delle competenze e delle professionalità dei componenti dei Comitati, affiancando ai dirigenti e funzionari dell'Istituto esperti nel settore del *real estate* e nella finanza immobiliare con elevato *standing* e adeguato profilo di indipendenza

Adeguamento della misura del relativo compenso

NUOVI STRUMENTI

Dotare l'Istituto di strumenti che consentano verifiche sui risultati di gestione dei fondi

Analisi economiche e patrimoniali sulla base delle periodiche relazioni fornite dai fondi

Realizzazione di una piattaforma informatica di verifica ed analisi degli *asset* immobiliari

Strutturazione di appositi indici *benchmark* di rischio e rendimento

Attivazione di servizi di quotazione degli immobili sul mercato nazionale