

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE N. 20

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(Seduta del 16 dicembre 2024)

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 del *"Regolamento Generale di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza"*, come da ultimo modificato con propria deliberazione n.9 del 18 giugno 2024;

Tenuto conto del Regolamento di Organizzazione dell'Istituto, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.4 del 6 maggio 2020 e, da ultimo, modificato con determinazione Commissariale n.49 del 14 settembre 2023;

Tenuto conto dell'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.21 del 30 maggio 2024;

Il Segretario

Il Presidente

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 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*";

Vista la direttiva del Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali e del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 10 febbraio 2011;

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.188475 del 23 luglio 2024;

Tenuto conto del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari di cui alla determinazione Commissariale n.34 del 26 luglio 2023;

Tenuto conto della determinazione presidenziale n.97, del 7 giugno 2017 con la quale sono stati adottati i criteri generali di disinvestimento e il "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019*", nonché la determinazione presidenziale n.120 del 18 luglio 2017 con la quale è stato integrato il suddetto Piano;

Tenuto conto della propria deliberazione n.23, del 18 luglio 2017, con la quale è stato approvato il "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019*";

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

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 n.38 del 30 novembre 2023, "*Piano di investimento e disinvestimento 2024-2026*", con la quale è stato approvato il Piano di investimento e disinvestimento 2024-2026, adottato con determinazione del Commissario Straordinario n. 78 del 2 novembre 2023;

Tenuto conto altresì della propria deliberazione 18 giugno 2024, n.12 "*Relazione Programmatica per gli anni 2025-2027*" 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 anche per ridurre i costi di funzionamento e favorire, attraverso la cessione del patrimonio a reddito, possibili integrazioni con politiche territoriali relative all’emergenza abitativa e all’housing sociale, attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati.” .

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”, tenendo conto del Nuovo assetto organizzativo del territorio delineato dalla deliberazione CIV n. 34/2023;

Preso atto della deliberazione del C.d.A. n.115, del 20 novembre 2024, denominata “*Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027*”;

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

DELIBERA

- di approvare il Piano di Investimento e Disinvestimento per gli anni 2025-2027 predisposto dal C.d.A. con Deliberazione n.115, del 20 novembre 2024;
- di valutare positivamente gli obiettivi previsti nel Piano degli investimenti e disinvestimenti per il 2025-2027;

IMPEGNA

gli Organi di vertice a:

- accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, riducendo in tal modo i costi di funzionamento a carico dell’Istituto, e favorire possibili integrazioni con politiche territoriali relative all’emergenza abitativa e all’housing sociale, attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati;
- realizzare il “Piano straordinario di acquisto di immobili strumentali”, tenendo conto del nuovo assetto organizzativo e delle peculiarità del territorio come delineato dalla deliberazione CIV n. 34/2023;
- valorizzare il patrimonio con finalità sociale, promuovendone l’utilizzo eventualmente anche in condivisione con altri enti presenti sul territorio e verificare l’adeguatezza delle strutture alle mutate caratteristiche e necessità dell’utenza, tenendo conto anche degli obiettivi di sicurezza e di sostenibilità ambientale.

IL SEGRETARIO

(Gaetano CORSINI)

IL PRESIDENTE

(Robertino GHISELLI)

PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2025-2027

approvazione ai sensi del Decreto interministeriale del 10 novembre 2010, emanato ai sensi dell'art.8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modif. in legge 30 luglio 2010, n.122

Premessa normativa ed amministrativa

Come è noto, la disciplina di cui all'art.8, comma 2 lett. c) del decreto-legge 6 luglio 2012, n.95 ha previsto che l'Istituto provvedesse alla dismissione completa del patrimonio immobiliare da reddito, nel rispetto dei precedenti vincoli normativi, anche nel caso fossero direttamente applicabili alle unità immobiliari cartolarizzate retrocesse agli enti precedentemente proprietari (ex art.43 bis del decreto-legge 30 dicembre 2008, n.207 (conv. in legge 27 dicembre 2009, n.14). La disciplina normativa del 2012 consente anche, per addivenire alla dismissione, di conferire gli immobili a Fondi immobiliari "chiusi" che facciano capo a società che possano gestire il risparmio ex art.33 del decreto-legge 6 luglio 2011 n.98 (conv. in legge 15 luglio 2011, n.111 (ovverosia INVIMIT SGR S.p.a.).

L'Amministrazione dà atto che il piano triennale che si riferisce agli immobili viene da lontano quando, unitamente al CIV, ha provveduto a disegnare i criteri generali dei Piani di investimento e disinvestimento. L'inizio dell'attività da parte degli Organi si riferisce all'anno 2017 quando, con due determinazioni presidenziali - n.97 del 7 giugno e n.120 del 18 luglio - è stato adottato ed integrato il Piano in argomento. Il CIV ha approvato in via definitiva il Piano con deliberazione n.23 del 18 luglio 2017. Tale Piano di investimento e disinvestimento è stato successivamente aggiornato anno dopo anno, trattandosi di un piano triennale a scorrimento.

L'ultima evoluzione del Piano triennale in ordine di tempo corrisponde al Piano per gli anni 2024-2026, adottato con Determinazione del Commissario straordinario n.78 del 2 novembre 2023 ed approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con Deliberazione n.38 del 30 novembre 2023. Con nota 188475 del 23 luglio 2024 è stato trasmesso all'Istituto il decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica ex art.8, comma 15 del decreto-legge n.78 del 31 maggio 2010 che ha approvato le operazioni sotto descritte ed i relativi importi, come da sottostante quadro sinottico:

(in mln di euro)

	2024	2025	2026
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. (acquisto di immobili in forma indiretta)	120	100	100
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	90	80	80
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto (acquisti di immobili in forma diretta)	130	90	45
Cessione di quote di fondi immobiliari (operazioni di disinvestimento in forma indiretta)	50	20	20

Criteria generali che hanno riguardato l'investimento ed il disinvestimento

La Relazione di accompagnamento alla Deliberazione del C.d.A. n.115 del 20 novembre 2024 "Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027" mette in evidenza che il Piano che viene adottato e trasmesso al CIV "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" (Determinazione Presidenziale n.97 del 7 giugno 2017, successivamente integrata con Determinazione Presidenziale n.120 del 18 luglio 2017 e Deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n.23 del 18 luglio 2017". Il Piano in esame è il frutto degli ulteriori criteri che sono stati predisposti ed approvati con i relativi aggiornamenti che si sono succeduti negli anni.

Nella suddetta Relazione, si precisa che è emersa la possibilità di valorizzare i terreni e il patrimonio immobiliare a "destinazione sociale", al momento in disuso, - ossia le strutture nelle quali non è svolto attualmente alcun servizio agli iscritti in via diretta o mediata - anche tramite la partecipazione di altre pubbliche amministrazioni o società partecipate da Amministrazioni pubbliche, mediante il conferimento a Fondi immobiliari gestiti da INVIMIT SGR S.p.A. o, eventualmente, tramite cessione diretta sul mercato.

Considerato che il patrimonio immobiliare a destinazione sociale fa parte del patrimonio immobiliare strumentale, per quello a destinazione sociale in disuso l'Organo competente dell'Istituto dovrà adottare

la modifica della destinazione d'uso da finalità strumentali ad asset immobiliari a reddito, in modo da farlo rientrare nei piani di dismissione degli immobili a reddito.

Il Piano triennale di investimento e disinvestimento per il 2025-2027

Come i precedenti piani, anche il Piano di investimento e disinvestimento per il 2025-2027 si fonda sulla disciplina di cui all'art. 38, comma 2 del decreto-legge 24 aprile 2017, n.50 seguendo la medesima impostazione dei Piani che lo hanno preceduto e dei decreti dei Ministeri vigilanti secondo i punti di seguito esposti:

- A. Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS ai fondi immobiliari i3-INPS ed i3-SILVER nonché ai fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.a.;
- B. Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito;
- C. Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto;
- D. Cessione di quote di fondi immobiliari.

Tanto premesso, vengono illustrati i punti precedenti.

Conferimento del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto ai fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT S.p.a.

Con il fondo immobiliare chiuso i3-INPS, istituito da INVIMIT SGR S.p.a. (totalmente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) in data 17 maggio 2017, sino al 31 ottobre 2024, l'INPS ha completato n.9 operazioni di apporto di immobili per complessivi n.110 asset immobiliari ed un totale di n.2.516 unità immobiliari e l'emissione di n.852 quote per un valore di sottoscrizione di 459 milioni di euro. Il Fondo immobiliare i3-INPS è un Fondo ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, con una durata di 20 anni ed un ammontare target di 800 milioni di euro. Viene poi precisato che nel periodo di vita del Fondo, tra il 2017 e il 30 settembre 2024, questo ha effettuato distribuzioni per rimborsi parziali pro quota e per proventi, per circa 237 milioni di euro. Per quanto attiene al target delle operazioni di apporto per il 2025, questo è stato individuato prevalentemente in unità immobiliari libere aventi destinazione ufficio, commerciale e magazzino, oltre che strutture sociali non più destinate a finalità istituzionali e altri complessi immobiliari con destinazione d'uso a reddito, per un importo stimato di circa 400 milioni di euro,

Per quanto riguarda il Fondo i3-SILVER, il C.d.A. di INVIMIT SGR S.p.a., con deliberazione del 18 aprile 2018, ha conferito n.6 immobili per un controvalore di 22,4 mln detenendo, complessivamente, n.45 quote di partecipazione.

Nell'ambito del Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027 si ritiene di destinare quale conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e altri fondi istituiti da INVIMIT SGR S.p.a., 400 milioni di euro per ciascun anno del triennio.

Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito

La cessione diretta riguarda, prevalentemente, le unità immobiliari ad uso abitativo nonché le relative destinazioni accessorie che sono, ad oggi, la parte più cospicua. Viene precisato che tra questi immobili rientrano anche quelli maggiormente interessati da emergenze che rivestono carattere sociale e, soprattutto, da tematiche di emergenza abitativa. In tal senso, al fine di perseguire la loro valorizzazione economica il piano 2025-2027 si è assunto l'obiettivo di *"realizzare ogni opportuna iniziativa per favorire la cessione sul mercato dei predetti asset, anche attraverso progetti che vedano il coinvolgimento di altre Amministrazioni pubbliche centrali e territoriali ovvero enti e società partecipate da Amministrazioni pubbliche le cui finalità istituzionali risultino funzionali al perseguimento del predetto obiettivo"*.

L'operazione di valorizzazione riguarda terreni e strutture sociali in disuso, per le quali l'Organo competente dell'Istituto adotterà la modifica della destinazione uso da finalità strumentali ad immobili a reddito.

Al fine di accelerare il meccanismo di dismissione, l'Istituto ha siglato in data 21 ottobre 2021 una convenzione con l'Agenzia delle Entrate per la prestazione di attività tecnico-estimative per la redazione di perizie di stima degli immobili da porre in vendita. La convenzione, scaduta il 19 ottobre c.a. è in corso di rinnovo. I canali che consentiranno di accelerare le vendite vedono anche in campo i seguenti sistemi: l'esercizio dell'opzione di cui all'art. 7 bis, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005, n.203 (conv. in legge n.248 del 2 dicembre 2005); le vendite all'asta e, in ultimo, le cessioni in blocco ad amministrazioni centrali e territoriali (procedure ex decreto-legge 25 settembre 2001, n.351 e ss.mm.ii.)

Si segnala che nell'anno in corso si sono state completate dismissioni per n.371 unità immobiliari per le regioni: Calabria, Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Piemonte, Puglia, Trentino-Alto Adige e Veneto per un valore di 39,6 milioni di euro. Gli effetti di cassa che si produrranno per il totale delle operazioni di disinvestimento sono, per il 2025, complessivamente 80 milioni; per il 2026 complessivamente 70 milioni e per il 2027 ulteriori 70 milioni di euro.

Operazioni di acquisto immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto

Le procedure di acquisto per gli immobili ad uso strumentale sono state definite dalla delibera del C.d.A. n.34 del 26 luglio 2023, che ha provveduto a modificare la precedente deliberazione n.58 del 30 settembre 2020. Le modifiche hanno riguardato l'incremento dei livelli di efficacia ed efficienza del processo di acquisizione degli immobili ad uso strumentale per mezzo dell'utilizzo di regolamentazioni volte a rendere più celere il processo. Ciò al fine di diminuire i costi di locazione e sempre nei vincoli di spesa introdotti con l'art.1, commi 590 e ss. dalla legge n.160 del 2019.

Si prevede, per il triennio 2025-2027, di concludere su un complessivo di 26 sedi, quantomeno 17 procedimenti (quattro sono già stati definiti per il 2024) per l'acquisto o il rinnovo della locazione di immobili, affinché la maggior parte delle strutture provinciali possano operare in stabili di proprietà, concentrando, in via prioritaria, l'attenzione sulle sedi regionali/provinciali attualmente in locazione presso immobili ex FIP.

Va evidenziato che nell'anno 2024 alla data del 31 ottobre sono state concluse o sono in via di conclusione procedure d'acquisto per un importo impegnato pari a circa 36 mln di euro, a fronte dei 130 mln di euro previsti per l'anno 2024, nel Piano di investimento e disinvestimento 2024-2026, approvato dal CIV con Deliberazione n. 38/23.

La determinazione del Commissario straordinario n.37 del 28 luglio 2023 ha stabilito di rimodulare il percorso volto a re-internalizzare la conservazione del patrimonio archivistico dell'INPS effettuando ricerche di immobili con caratteristiche specifiche, idonee a soddisfare le esigenze archivistiche dell'Istituto, nel rispetto del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti. Sino al 31 ottobre sono stati pubblicati 11 avvisi di ricerca di immobili ad uso strumentale (10 nel solo 2024) ed istituite commissioni per la loro individuazione. Due commissioni hanno "chiuso l'istruttoria" per la direzione provinciale di Verona e per la Filiale metropolitana di Roma Tiburtino; due hanno individuato gli immobili destinati alla DP di Taranto e Caserta e la commissione sugli archivi ha terminato la fase istruttoria con la graduatoria di merito. In ultimo, sei commissioni sono in corso per la DP di Perugia, Como, Chieti, Palermo Sassari e Teramo.

Si stima che il valore complessivo per l'acquisto delle sedi strumentali per il periodo 2025-2027 ammonti a 265 milioni di euro con la spesa maggiore concentrata nei primi due anni (100 milioni per il 2025, 100 per il 2026 e 65 milioni per il 2027).

Cessione di quote di fondi immobiliari

Come già accennato, le disposizioni di cui all'art.8, comma 15, del decreto-legge n.78 del 31 maggio 2010 regolamentano solo le quote di fondi immobiliari, per le quali è prevista, nel Piano l'esposizione di disponibilità liquide che provengano dalle relative alienazioni ed ancorché non abbiano impatto sulla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica e non determinino l'utilizzo di disponibilità liquide.

Alla luce di quanto sinora visto, l'Amministrazione ravvisa l'opportunità di prevedere con riferimento alla cessione di quote di fondi immobiliari sul mercato per il 2025, effetti di cassa pari a 50 milioni di euro. Nel 2026 si prevedono effetti pari a 20 milioni ed altrettanto si prevede per il 2027.

Di seguito una tabella riassuntiva degli effetti di cassa nel Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027.

(in mln di euro)

	2025	2026	2027
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.	400	400	400
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	80	70	70
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto (acquisti di immobili in forma diretta)	100	100	65
Cessione di quote di fondi immobiliari (operazioni di disinvestimento in forma indiretta)	50	20	20

Conclusioni

La Commissione Economico Finanziaria propone al CIV di approvare il Piano di Investimento e Disinvestimento 2025-2027, di cui alla deliberazione del CdA n. 115 del 20-11-2024. Ritiene, tuttavia, necessario, chiedere al CIV di impegnare gli Organi a:

- accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, riducendo in tal modo i costi di funzionamento a carico dell'Istituto, e favorire possibili integrazioni con politiche territoriali relative all'emergenza abitativa e all'housing sociale, attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati;
- realizzare il "Piano straordinario di acquisto di immobili strumentali", tenendo conto del nuovo assetto organizzativo e delle peculiarità del territorio come delineato dalla deliberazione CIV n. 34/2023;
- valorizzare il patrimonio con finalità sociale, promuovendone l'utilizzo eventualmente anche in condivisione con altri enti presenti sul territorio e verificare l'adeguatezza delle strutture alle mutate caratteristiche e necessità dell'utenza, tenendo conto anche degli obiettivi di sicurezza e di sostenibilità ambientale.

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 16 dicembre 2024.

Si trasmette, in allegato, bozza di deliberazione su "Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027".

Roma, 3/12/2024

Il COORDINATORE

Pierangelo Albini