

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE N. 14

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(Seduta del 18 dicembre 2025)

Visto il D.P.R. 30 aprile 1970, n. 639;

Vista la Legge 9 marzo 1989, n. 88;

Visto il Decreto Legislativo 30 giugno 1994, n. 479;

Visto il D.P.R. 24 settembre 1997, n. 366 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 di Indirizzo e Vigilanza dell'INPS;

Tenuto conto della propria deliberazione n. 3, del 1° luglio 2022, con la quale è stato eletto il 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. 137 del 7 settembre 2022, da

Il Segretario

1

Il Presidente

ultimo modificato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 182 del 12 novembre 2025;

Visto l'art.8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010 n. 78 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, adottato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero 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 che nell'allegato "A" al citato decreto interministeriale sono riportate le operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, di seguito elencate:

- sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili;
- sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili o dalle quote di fondi immobiliari costituiti anche mediante apporto di immobili, in quanto trattasi di vendite immobiliari indirette;
- vendita diretta di immobili a privati;
- vendita diretta di immobili da ente o cassa previdenziale ad ente o cassa previdenziale o ente della pubblica amministrazione;

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 comma 2, dell'art. 38 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 che ha previsto la sostituzione integrale del punto c) del secondo comma dell'art. 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni con Legge 7 agosto 2012, n. 135;

Tenuto conto della determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 con la quale sono stati adottati i criteri generali di disinvestimento nonché 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 deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza 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;

Considerato che successivamente sono stati adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto i periodici piani di investimento e disinvestimento e i relativi aggiornamenti, tutti oggetto dei previsti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Tenuto conto della determinazione commissariale n. 34 del 26 luglio 2023 "Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020.";

Tenuto conto della propria deliberazione n. 20 del 16 dicembre 2024 con la quale è stato approvato il *Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027*, già adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 115 del 20 novembre 2024;

Tenuto conto della propria deliberazione 10 giugno 2025, n. 9 "*Relazione Programmatica per gli anni 2026-2028*" che al punto 4.5., denominato "Programma - Valorizzazione patrimonio da reddito", pone quali obiettivi attesi:

- quello di "*accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, anche per ridurre 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. Valorizzare il patrimonio con finalità sociale,*

promuovendone l'utilizzo eventualmente anche in condivisione con altri enti presenti sul territorio. Verificare l'adeguatezza delle strutture alle mutate caratteristiche e necessità dell'utenza, tenendo conto anche degli obiettivi di sicurezza e di sostenibilità ambientale.";

- quello di *"effettuare un puntuale monitoraggio sulle morosità, con rendicontazione annuale in sede di predisposizione del piano di investimento e disinvestimento prevedendo le specifiche misure di rafforzamento delle relative attività di recupero".*

Tenuto conto che nella stessa relazione Programmatica che al punto 4.10 "Programma - Valorizzazione patrimonio strumentale" pone quale obiettivo quello di *"Realizzare il "Piano straordinario di acquisto delle sedi dell'Istituto", tenendo conto del Nuovo assetto organizzativo del territorio delineato dalla Delibera CIV n.34/2023 con l'obiettivo di acquisire in proprietà tutte le sedi provinciali e quelle ubicate nei territori in cui vi è una presenza consolidata dell'Istituto e programmare interventi strutturali nell'ambito della gestione del patrimonio strumentale, volti ad un miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza antisismica degli immobili";*

Rammentato che con riferimento al Piano triennale di investimento e disinvestimento 2025-2027, è stato emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali, il previsto 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 con nota n. 171765 del 20 giugno 2025;

Preso atto della deliberazione del C.d.A. n. 183, del 26 novembre 2025, denominata *"Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028";*

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

DELIBERA

- di approvare il "*Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028*" adottato dal Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 183, del 26 novembre 2025;
- di valutare positivamente gli obiettivi previsti nel Piano di investimento e disinvestimento per il 2026-2028;

IMPEGNA

gli Organi di vertice a:

1) operare, anche attraverso un aggiornamento del Piano, nella direzione di:

- verificare l'adeguatezza delle strutture strumentali rispetto alle mutate caratteristiche e necessità dell'utenza, tenendo conto, in particolare, del nuovo assetto organizzativo e delle peculiarità del territorio come delineato dalla deliberazione CIV n. 34/2023 e, da ultimo, dalla deliberazione CIV n. 13/2025 denominata "Le direttrici strategiche relative alla funzione, all'organizzazione e all'attività dell'INPS"; la valutazione dell'adeguatezza delle sedi andrà svolta tenendo conto anche degli obiettivi di sicurezza e sostenibilità ambientale;
- accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, anche per ridurre i costi di funzionamento a carico dell'Istituto e favorire possibili integrazioni con le politiche sociali ed economiche territoriali, con particolare riferimento all'emergenza abitativa e all'housing sociale, attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati;
- valorizzare il patrimonio con finalità sociale, promuovendone l'utilizzo eventualmente anche in condivisione con altri enti presenti sul territorio;
- predisporre uno specifico Piano pluriennale della "rete ambulatoriale" per la gestione delle attività previste a carico dell'Istituto dalla riforma in materia di disabilità e non autosufficienza disciplinata dal decreto legislativo 3 maggio 2024, n. 62 che prevede l'accentramento in capo all'INPS dell'intero processo di accertamento della disabilità, tenendo conto delle deliberazioni CIV n. 23/2024 e n. 3/2025 e della sperimentazione in corso.

2) un approfondimento in merito alla qualità e all'efficacia delle relazioni con INVIMIT in particolare per quanto concerne le modalità, i volumi e i tempi delle dismissioni e in merito ai termini della clausola di garanzia attualmente prevista e alle criticità che essa può determinare.

Il SEGRETARIO
(G. Corsini)

Il PRESIDENTE
(R. Ghiselli)

Parere della Commissione Economico Finanziaria del CIV sul Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028

PREMESSA NORMATIVA E AMMINISTRATIVA

Nella predisposizione del Piano si tiene conto del **quadro normativo e amministrativo di riferimento**.

L'art.38, comma 2, del decreto-legge 24 aprile 2017 n.50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, sostituendo integralmente l'art.8, comma 2, lett. c) del decreto-legge n. 95 del 6 luglio 2012, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, prevede:

- la **completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito** dell'Istituto nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili ivi compresi quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, direttamente applicabili alle unità immobiliari cartolarizzate residue, retrocesse agli enti originariamente proprietari per effetto dell'art. 43 bis del decreto-legge 30 dicembre 2008 n. 207, convertito in legge 27 febbraio 2009 n. 14;
- la possibilità, ai fini dell'indicata dismissione, di **conferimento parziale del proprio patrimonio ai fondi immobiliari chiusi** costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, nella legge 15 luglio 2011, n. 111 (INVIMIT SGR S.p.A.).

Con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.115 del 20 novembre 2024 è stato adottato il **Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027**, approvato dal CIV con deliberazione n. 20 del 16 dicembre 2024.

Con nota n.171765 del 20 giugno 2025 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica del Piano 2025-2027. Il necessario 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 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha approvato le relative operazioni nei limiti degli importi contenuti nella tabella seguente.

Martedì 9 dicembre 2025 l'**audizione** della Direzione Centrale Patrimonio ha permesso di approfondire quanto deliberato dal CdA n. 183 del 26 novembre 2025 dalla quale emergono le seguenti decisioni:

Tabella di **confronto** Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027 e 2026-2028

VOCI			2025	2026	2027	2028
			Euro/mln			
A	Conferimento ai fondi immobiliari i3-INPS e i3-SILVER e ad altri fondi immobiliari INVIMIT SGR S.p.A.	Piano 2025/2027	400	400	400	-
		Piano 2026/2028	-	300	300	300
B	Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito	Piano 2025/2027	80	70	70	-
		Piano 2026/2028	-	80	70	70
C	Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto	Piano 2025/2027	100	100	65	-
		Piano 2026/2028	-	80	80	60
D	Cessione di quote di fondi immobiliari	Piano 2025/2027	50	20	20	-
		Piano 2026/2028	-	50	20	20

Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

Il quadro comparativo con il Piano 2025-2027 evidenzia una tendenziale riduzione del processo di totale cessione del patrimonio a reddito deliberato più volte dal CIV a partire dalla deliberazione n. 22 del 29 dicembre 2020.

In particolare, si evidenzia un **significativo scostamento** tra quanto deliberato negli anni precedenti e quanto effettivamente conferito a INVIMIT SGR S.p.A.

ANALISI DEI CONTENUTI

La Relazione di accompagnamento alla Deliberazione del C.d.A. n.183 del 26 novembre 2025 mette in evidenza che Il Piano triennale di investimento e disinvestimento è stato predisposto sulla base dei **criteri generali di investimento e disinvestimento**¹.

Il **Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028** segue la stessa impostazione dei piani precedenti e dei conseguenti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e tiene conto:

- del conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto ai fondi immobiliari i3-INPS e i3-SILVER e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A.;
- della cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito;
- delle operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto;
- della cessione di quote di fondi immobiliari.

¹ adottati con Determinazione Presidenziale n.97 del 7 giugno 2017, "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019", e aggiornati con Determinazione Presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017 e recentemente integrati nel Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027.

Parere della Commissione Economico Finanziaria del CIV sul Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028

**CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA
INVIMIT SGR S.p.A.**

A far data dall'istituzione del **fondo immobiliare chiuso i3-INPS**² da parte di INVIMIT SGR S.p.A., avvenuta il 17 maggio 2017, fino al 31 ottobre 2025, l'Istituto ha completato n.10 operazioni di apporto di immobili al fondo per n.131 *asset* immobiliari ed un totale di n.2.597 unità immobiliari a fronte dell'emissione di n.929 quote per un valore di sottoscrizione complessivo di 485 mln di euro circa.

Tra il 2017 ed il 31 ottobre 2025 il Fondo immobiliare i3-INPS ha effettuato distribuzioni, sia a titolo di rimborso parziale *pro quota* che di provento, per complessivi euro 237 mln circa.

Il processo di conferimento di asset a tale fondo ha subito un progressivo **rallentamento** come evidenziato nei piani di investimento e disinvestimento precedentemente adottati.

Nell'anno 2025, alla data del 31 ottobre, è stata perfezionata una sola operazione di apporto per un valore pari a circa 25 milioni di euro, circostanza che deve essere ricondotta alle caratteristiche del residuo patrimonio da reddito che hanno determinato difficoltà nell'espletamento della attività di *due diligence* oltre che la manifestazione da parte della SGR della necessità di modificare i futuri atti di apporto, introducendo una clausola di garanzia, condivisa con l'Istituto, volta a tutelare, nei limiti di legge, la SGR medesima in presenza di vizi insanabili.

Le difficoltà sopra rappresentate inducono ad operare, in via prudenziale, una **riduzione** degli importi dei conferimenti per il triennio 2026-2028 rispetto al triennio 2025-2027.

L'Istituto ha, inoltre, conferito, mediante apporto, al **fondo i3-SILVER**³ n. 6 complessi immobiliari, per un controvalore di circa 22,4 mln di euro, e detiene n. 45 quote di partecipazione.

² Il Fondo immobiliare i3-INPS è un Fondo ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, istituito da INVIMIT SGR S.p.A. (totalmente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) ai sensi dell'art. 33 comma 8-ter del Decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n.111, con una durata di 20 anni ed un ammontare target di 800 milioni di euro.

³ Istituito sulla base del decreto ministeriale del 5 febbraio 2014, ai sensi del comma 8-ter dell'art. 33 del decreto-legge n. 98/2011, convertito dalla legge n. 111/2011, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A. del 18 aprile 2018.

Il **quadro complessivo dei conferimenti** risulta così sintetizzabile.



Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

La ulteriore riduzione delle previsioni di conferimento è motivata dalla Direzione Centrale Patrimonio dalla adozione prudentiale dei valori previsti per il 2026 conseguenti a:

- a) Caratteristiche dei beni immobili residui,
- b) Difficoltà Due Diligence per la SGR,
- c) Garanzie richieste da SGR.

Con riguardo alla prima motivazione **(a) Caratteristiche dei beni immobili residui)** si precisa che, negli anni passati, il CIV ha richiesto una precisa azione degli Organi dell'INPS nei confronti di INVIMIT SGR S.p.A. per identificare modalità di cessione del patrimonio rimasto invenduto dalle operazioni SCIP 1 e SCIP 2, ricorrendo anche ad eventuali proposte al legislatore.

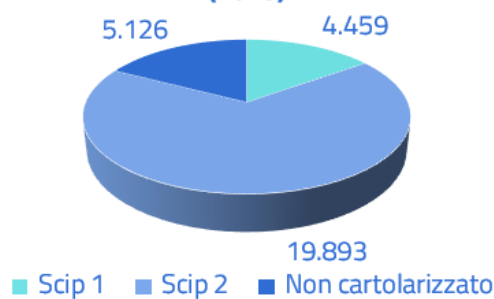
La tabella e il grafico sotto riportati evidenziano il rilevante patrimonio restituito all'INPS a seguito dei processi di cartolarizzazione e che costituisce priorità nel rapporto di conferimento immobiliare.

OPERAZIONI SCIP

Aggregato INPS	SCIP 1		SCIP 2		Totale	
	numero	valore stim. (€)	numero	valore (€)	numero	valore (€)
	19.405	2.701.310.290	55.258	6.438.395.120	74.663	9.139.705.410

➤ Nel 2009 restituito all'Inps (in quanto invenduto) circa il 30% del patrimonio immobiliare ceduto a SCIP

Unità immobiliari Inps per provenienza (2015)



Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

Con riferimento al secondo aspetto **(b) Difficoltà Due Diligence per la SGR)**, l'Istituto mediante l'intesa con Agenzia delle Entrate per l'attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa, ha trovato una modalità operativa efficiente per la stima degli immobili oggetto di cessione diretta.

Le problematiche irrisolte con INVIMIT SGR S.p.A. in merito al patrimonio da conferire riaprono la verifica della provenienza dell'allora patrimonio a reddito.

In particolare, in merito alla **clausola di garanzia** richiesta da INVIMIT SGR S.p.A., la stessa rappresenta un vincolo che può profondamente incidere sulla tempestività e sulla dimensione della cessione complessiva del patrimonio.

Cessione 2025

Il CIV esprime forte preoccupazione per il quadro delle cessioni 2025 che in luogo di 400 mln registra alla data odierna solo l'8,34% del programmato.

CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

La strategia di cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare si concentra in prevalenza su **unità immobiliari ad uso abitativo** e relative destinazioni accessorie. Attualmente queste proprietà costituiscono la netta maggioranza degli immobili detenuti dall'Istituto. Nell'ambito di questa categoria di beni rientrano gli immobili interessati da **questioni di carattere sociale** e legati alle **tematiche della emergenza abitativa**.

In linea con i "Criteri Generali di Investimento e Disinvestimento", con l'obiettivo di incrementare il valore economico dei terreni e delle **strutture che non sono più utilizzate per scopi istituzionali**, il Piano per il 2025-2027, ha stabilito come obiettivo quello di favorire la vendita di tali beni sul mercato. Ciò include l'impegno in progetti che prevedano la **collaborazione con altre amministrazioni centrali e territoriali** ivi comprese società partecipate da amministrazioni pubbliche il cui ruolo sia funzionale al raggiungimento di tale scopo.

Questa operazione di valorizzazione coinvolge sia i terreni che le strutture sociali che hanno terminato la loro funzione primaria. Sono comprese in questo ambito anche le proprietà menzionate nel D.M. 28 luglio 1988, n.463 per le quali è adottata la **modifica della destinazione d'uso** (da immobile strumentale a patrimonio immobiliare da reddito).

L'Istituto, in data 21 ottobre 2021, ha provveduto a siglare una **convenzione con l'Agenzia delle Entrate**⁴ per la prestazione di attività tecnico estimative volte alla redazione delle perizie di stima delle unità immobiliari da porre in vendita, da attivarsi di volta in volta mediante specifici accordi.

La partecipazione delle strutture territoriali dell'Istituto nella fase di programmazione dei *target* di cessione sul mercato, così come utilizzo della convenzione, hanno determinato il rafforzamento dei piani di alienazione e dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto mediante:

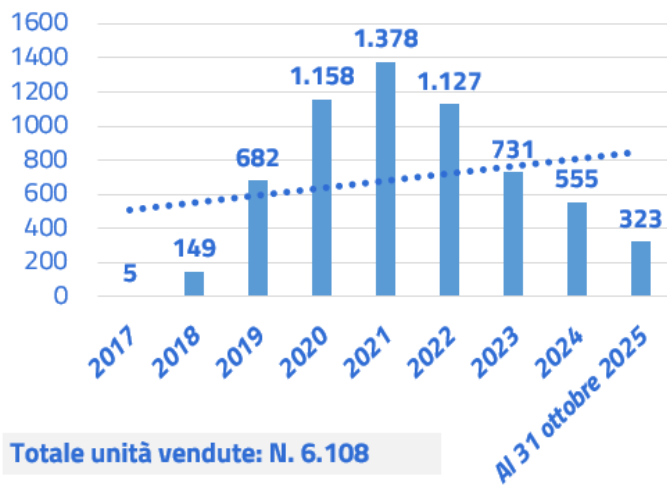
- l'esercizio del c.d. "diritto di opzione", anche in ragione della sanatoria di cui all'art. 7 bis, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito con la legge 2 dicembre 2005, n. 248 – da parte degli occupanti senza titolo e dei conduttori in base ad assegnazione irregolare;
- le vendite in asta;
- le cessioni in blocco ad amministrazioni pubbliche centrali e territoriali attraverso la procedura di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 e ss.mm. e ii.

Nell'anno 2025, alla data del 31 ottobre, sono state completate operazioni di cessione di beni immobili per complessive n. 323 unità immobiliari principalmente nell'ambito delle regioni Lazio, Lombardia, Veneto e Toscana per un valore di euro 26,8 mln ca.

⁴ La convenzione, scaduta il 19 ottobre 2024, è in corso di rinnovo.

Quadro della cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito

Numero Unità vendute 2017-2025



Criticità relative alla cessione diretta:

- Normativa applicabile (con particolare riferimento agli immobili ex SCIP)
- Natura e caratteristiche dei beni
- Composizione del patrimonio (prevalenti unità secondarie e pertinenziali)
- Stato Conservativo
- Elevata incidenza del contenzioso (qualifica di pregio)



- Cessione sul mercato non agevole
- Dilatandone tempistiche di vendita

Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

Quadro complessivo di insieme del patrimonio

Regione	Numero Unità	Numero Terreni	Totale
ABRUZZO	28	0	28
BASILICATA	29	2	31
CALABRIA	201	540	741
CAMPANIA	871	48	919
EMILIA ROMAGNA	539	120	659
FRIULI VENEZIA GIULIA	145	3	148
LAZIO	12.513	399	12.912
LIGURIA	497	217	714
LOMBARDIA	3.076	63	3.139
MARCHE	74	2	76
MOLISE	8	0	8
PIEMONTE	360	62	422
PUGLIA	249	8	257
SARDEGNA	282	35	317
SICILIA	423	61	484
TOSCANA	896	58	954
TRENTINO ALTO ADIGE	41	11	52
UMBRIA	139	0	139
VALLE D'AOSTA	1	0	1
VENETO	1.125	25	1.150
TOTALE	21.497	1.654	23.151

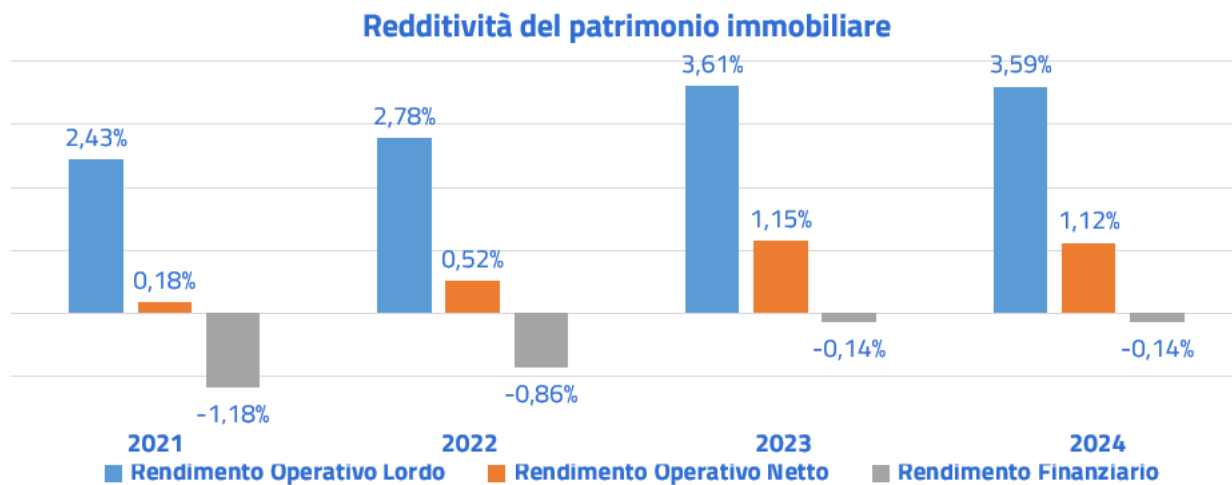
Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

Attività di vendita diretta dal 2017 al 2025

Anno	N. Unità vendute	Valore vendita Euro
Al 30 ottobre 2025	323	26.705.841
2024	555	66.051.107
2023	731	65.238.789
2022	1.127	63.534.741
2021	1.378	72.913.936
2020	1.158	57.383.150
2019	682	55.706.013
2018	149	16.373.823
2017	5	4.100.037
Totale	6.108	428.007.437

Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

Quadro della mancata adeguata redditività del patrimonio mobiliare



Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

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

L'Istituto ha adottato, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione n.34 del 26 luglio 2023, alcune modifiche al Regolamento per gli Investimenti e disinvestimento immobiliari. Queste **modifiche**, che integrano quanto stabilito dalla precedente delibera n.58 del 30 settembre 2020, hanno lo scopo di regolamentare in modo completo l'*iter* per l'acquisto di immobili destinati ad uso strumentale, ovverosia per l'utilizzo delle proprie sedi.

Le modifiche introdotte mirano ad **aumentare l'efficacia e la rapidità del processo di acquisizione** immobiliare (obiettivo ottenuto attraverso l'introduzione di norme che rendono la procedura più snella e tempestiva). La scelta di acquistare immobili ad uso strumentale nasce dalla **necessità di abbattere i costi di locazione** e, conseguentemente, di alleggerire l'impatto di tali oneri di bilancio. Questa strategia è anche finalizzata a **rispettare i vincoli di spesa** imposti dall'art.1, co. 590 e ss. della legge n. 160 del 2019 relativa all'acquisizione di beni e servizi.

L'attività di ricerca e identificazione degli immobili idonei si è concentrata prevalentemente nelle aree territoriali dove **non risulta conveniente proseguire nel contratto di locazione**.

In questa prospettiva, è stata effettuata una stima complessiva del presumibile valore di mercato degli immobili attualmente in affitto (ivi compresi quelli ex FIP) per i quali è in corso o sarà avviata una trattativa di acquisto.

Con il Piano 2026-2028 l'Istituto persegue l'obiettivo di concludere nel triennio **17 procedimenti** amministrativi per l'acquisto di immobili, al netto dei quattro procedimenti già definiti nel 2024, su un target complessivo di 26 sedi, affinché la maggior parte delle strutture regionali e provinciali INPS operino presso stabili di proprietà dell'Istituto.

Tra la fine del 2023 e nel corso del 2024 sono stati pubblicati n.12 avvisi di ricerca di immobili ad uso strumentale, di cui n. 10 nel 2024, e sono state istituite le relative commissioni per l'individuazione degli immobili da acquistare.

Stato attuale delle procedure in corso:

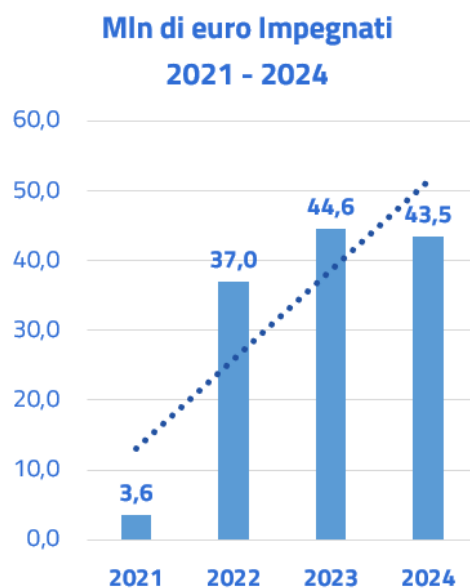
- n. 3 commissioni hanno chiuso l'istruttoria con esito negativo per inidoneità dei siti proposti (DP di Verona, Agenzia territoriale di Roma Tiburtino afferente alla Filiale metropolitana di Roma Casilino e DP Perugia e DR Umbria);
- n. 3 commissioni, inerenti agli immobili destinati alla DP Caserta e alla DP Como, hanno ultimato i lavori con l'approvazione della graduatoria di interesse degli immobili offerti e sono tutt'ora in corso le attività finalizzate alla definizione dei relativi procedimenti, e per la DP Taranto la commissione ha ultimato i lavori ed il C.d.A. ha autorizzato l'acquisto dell'immobile offerto con deliberazione n. 133 del 4 dicembre 2024;
- la commissione inerente alla ricerca di immobili da adibire ad archivi ha concluso la fase istruttoria con la definizione della graduatoria di merito e sono tutt'ora in corso le attività finalizzate alla definizione dei relativi procedimenti;

- n. 5 commissioni sono tuttora in corso o in via di imminente definizione (DP Chieti, DP Palermo e DR Sicilia, DP Sassari, DP Teramo e DP Siena).

È in corso il procedimento amministrativo relativo alla valutazione della proposta di vendita per l'immobile ex FIP che ospita la sede della DP di Verona, secondo la formula della c.d. "prima offerta", per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Istituto ai sensi delle relative alle previsioni contrattuali.

Impegni effettuati 2021-2024

Anno	Immobile	Importo impegnato Euro
2024	Taranto, Via Golfo di Taranto n. 7/D	7.350.000,00
	Vicenza, C.so SS. Felice e Fortunato, nn. 155-157-163	6.826.049,59
	Lecce, Viale Marche, nn. 12-14/Via Luigi Guacci	5.460.839,67
	Roma, Via Nizza, n.152 – 154	5.190.000,00
	Cosenza, Piazza Loreto, nn. 22/b – 23 – 24	5.714.307,50
	Varese, via A. Volta nn. 1-3-5/P.za San Giuseppe	12.969.094,18
	Totale anno	43.510.290,94
2023	Firenze, Viale Belfiore n.24/Via Civitella n.17	25.474.000,00
	Roma, Via Emilio Longoni, n. 53-65	19.104.682,12
	Totale anno	44.578.682,12
2022	Pesaro Viale A. Gramsci n.8	10.326.250,78
	Ferrara, Viale Cavour n.164	13.199.434,10
	Bari, Lungomare Nazario Sauro n.41	13.472.509,92
	Totale anno	36.998.194,80
2021	Fermo, Via Pompeiana n.156	3.557.292,81
	Totale anno	3.557.292,81
Totale generale		128.644.460,67



Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

Situazione immobili FIP

SITUAZIONE INIZIALE N. 56 immobili complessivamente trasferiti al fondo FIP ed utilizzati da INPS				
	Tipologia Azione	Periodo	N. Immobili	Risparmi per canoni di locazione
	<i>Immobili Rilasciati</i>	2005 - 2025	27	47,0 mln di euro annui ca (al 2025)
	<i>Immobili Acquisiti</i>	2021 - 2025	8	8,1 mln di euro per anno
	<i>Immobili ancora in utilizzo</i>	///	21	///
Totale Rilasci e Acquisti				+ 62,5%

Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

Obiettivi ed attività svolta

OBIETTIVO 2025-2027	➤ Concludere tra il 2025 e il 2027, su un target di complessive n. 26 sedi, almeno n. 17 procedimenti amministrativi - al netto dei quattro procedimenti già definiti nel 2024 - per l'acquisto di immobili - Priorità alle sedi regionali/provinciali in locazione presso immobili ex FIP
	BANDI Pubblicati: N. 12 - tra la fine del 2023 ed il 2024
ESITI BANDI	- N. 3 commissioni concluse istruttorie con esito negativo - inidoneità beni proposti (DP di Verona, Agenzia territoriale di Roma Tiburtino afferente la Filiale metropolitana di Roma Casilino e DP Perugia e DR Umbria)
	- N. 2 commissioni ultimati i lavori con l'approvazione della graduatoria di interesse - in corso attività per la definizione dei procedimenti (DP Caserta e alla DP Como)
	- N. 1 commissione ultimati i lavori ed il <u>CdA</u> ha autorizzato acquisto con deliberazione n. 133 del 4 dicembre 2024 (DP Taranto)
	- N. 1 commissione conclusa la fase istruttoria con la definizione della graduatoria di merito (immobili da adibire ad archivi) – Offerente dell'immobile nel Comune di Rutigliano, classificato primo in graduatoria, ha rifiutato il prezzo congruito <u>dall'AdE</u>
	- N. 5 commissioni in corso o in via di imminente definizione (DP Chieti, DP Palermo e DR Sicilia, DP Sassari, DP Teramo e DP Siena).

Fonte: Materiale Direzione Centrale Patrimonio - audizione del 9 dicembre 2025

CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

L'art. 8 comma 15, del citato decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, interessa le quote di fondi immobiliari, per le quali è prevista, nel piano triennale degli investimenti, l'esposizione delle disponibilità liquide provenienti 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.

L'amministrazione prevede in riferimento alla cessione sul mercato di quote di fondi immobiliari per il 2026 effetti di cassa in misura pari a 50 mln di euro.

Per il 2027 si ritiene di confermare i valori già previsti in occasione dell'adozione del precedente piano di investimenti e disinvestimenti, introducendo lo stesso importo anche per il 2028.

Considerazioni conclusive

La Commissione Economico Finanziaria propone al CIV di approvare il Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028, di cui alla deliberazione del CdA n. 183 del 26 novembre 2025 pur rilevando la necessità di garantire un'adeguata coerenza del Piano con le rilevanti trasformazioni in corso che hanno un impatto sull'attività e sugli assetti organizzativi dell'Istituto, e con le linee di indirizzo del CIV in materia, in particolare in termini di volumi e tempi delle dismissioni previste.

Ritiene, quindi, necessario impegnare gli Organi a:

1) operare, anche attraverso un aggiornamento del Piano, nella direzione di:

- verificare l'adeguatezza delle strutture strumentali rispetto alle mutate caratteristiche e necessità dell'utenza, tenendo conto, in particolare, del nuovo assetto organizzativo e delle peculiarità del territorio come delineato dalla deliberazione CIV n. 34/2023 e, da ultimo, dalla deliberazione CIV n. 13/2025 denominata "Le direttrici strategiche relative alla funzione, all'organizzazione e all'attività dell'INPS"; la valutazione dell'adeguatezza delle sedi andrà svolta tenendo conto anche degli obiettivi di sicurezza e sostenibilità ambientale;
- accelerare le procedure di cessione del patrimonio a reddito, anche per ridurre i costi di funzionamento a carico dell'Istituto e favorire possibili integrazioni con le politiche sociali ed economiche territoriali, con particolare riferimento all'emergenza abitativa e all'housing sociale, attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati;
- valorizzare il patrimonio con finalità sociale, promuovendone l'utilizzo eventualmente anche in condivisione con altri enti presenti sul territorio;
- predisporre uno specifico Piano pluriennale della "rete ambulatoriale" per la gestione delle attività previste a carico dell'Istituto dalla riforma in materia di disabilità e non autosufficienza disciplinata dal decreto legislativo 3 maggio 2024, n. 62 che prevede l'accentramento in capo all'INPS dell'intero processo di accertamento della disabilità, tenendo conto delle deliberazioni CIV n. 23/2024 e n. 3/2025 e della sperimentazione in corso.

2) un approfondimento in merito alla qualità e all'efficacia delle relazioni con INVIMIT in particolare per quanto concerne le modalità, i volumi e i tempi delle dismissioni e in merito ai termini della clausola di garanzia attualmente prevista e alle criticità che essa può determinare.

La Commissione Economico Finanziaria nel trasmettere al Presidente del CIV il parere sul Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028, ha predisposto l'allegato schema di deliberazione raccomandando che il presente parere costituisca parte integrante della stessa.

Roma, 16 dicembre 2025

Il Coordinatore della Commissione Economico Finanziaria

Dott. Pierangelo Albini