

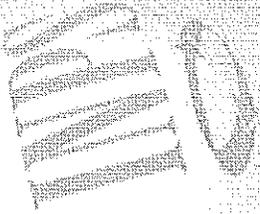
INPS
Istituto Nazionale Previdenza Sociale

Il patrimonio immobiliare dell'INPS

Gennaio 2020

Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti





Il patrimonio dell'INPS si distingue in tre tipologie sulla base della destinazione funzionale:

- Patrimonio immobiliare a reddito
- Patrimonio immobiliare strumentale
- Patrimonio immobiliare ai fini sociali

Le principali caratteristiche del portafoglio

- Rilevante dimensione
- Eterogeneità qualitativa in funzione dell'ente di provenienza (INPS, INPDAL, IPOST, SPORTASS, Fondo Spedizionieri Doganali, INPDAP, ENPALS, ENAM etc)
- Vincoli normativi su larga parte delle unità immobiliari (U.I.) retrocessi dalla SCIP (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici) a seguito della chiusura *ex lege* delle operazioni di cartolarizzazione

Patrimonio INPS

RENDICONTO 2018

CIRCA

27.000 U.I.

Valore di bilancio
2,326 mld di euro

INPDAP

Valore in bilancio
1,012 mln

ENPALS

Per un valore in
bilancio
5,23 mln

INPS

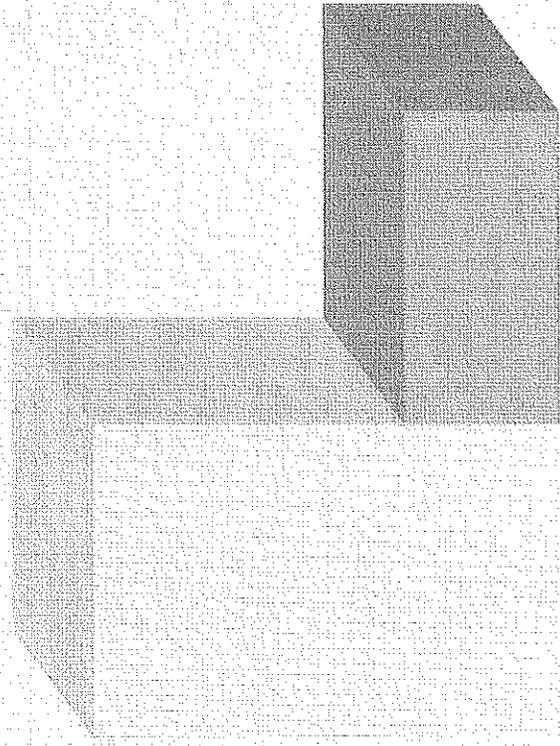
Valore in bilancio
1,308 mln



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE A REDDITO

Consistenza patrimonio immobiliare a reddito

Consistenza patrimoniale al rendiconto 2018



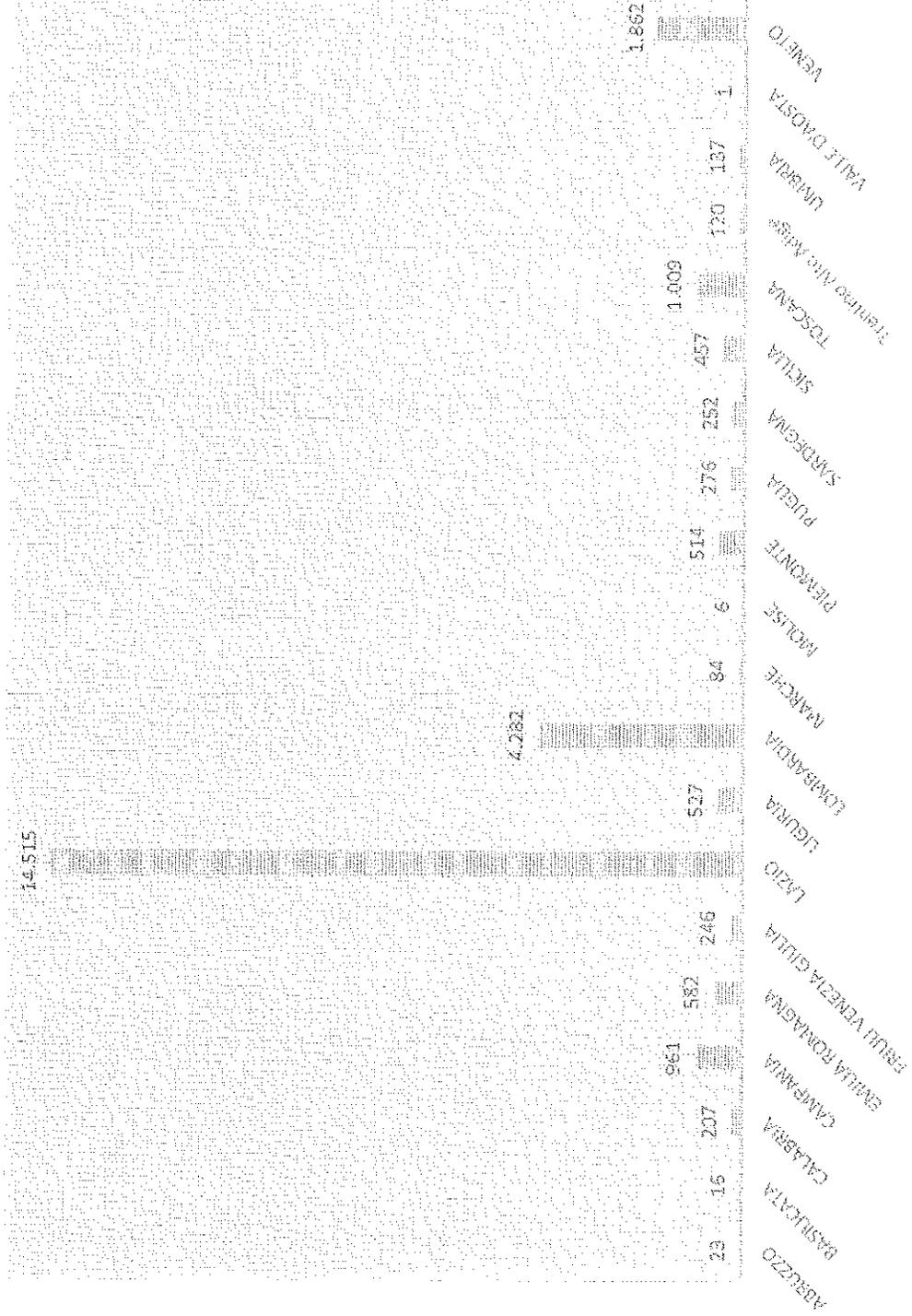
2,5
 2,45
 2,4
 2,35
 2,3
 2,25
 2,2

CONSISTENZA PATRIMONIALE

ANNO 2017 ANNO 2018

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE A REDDITO

Ubicazione su base regionale del patrimonio immobiliare a reddito

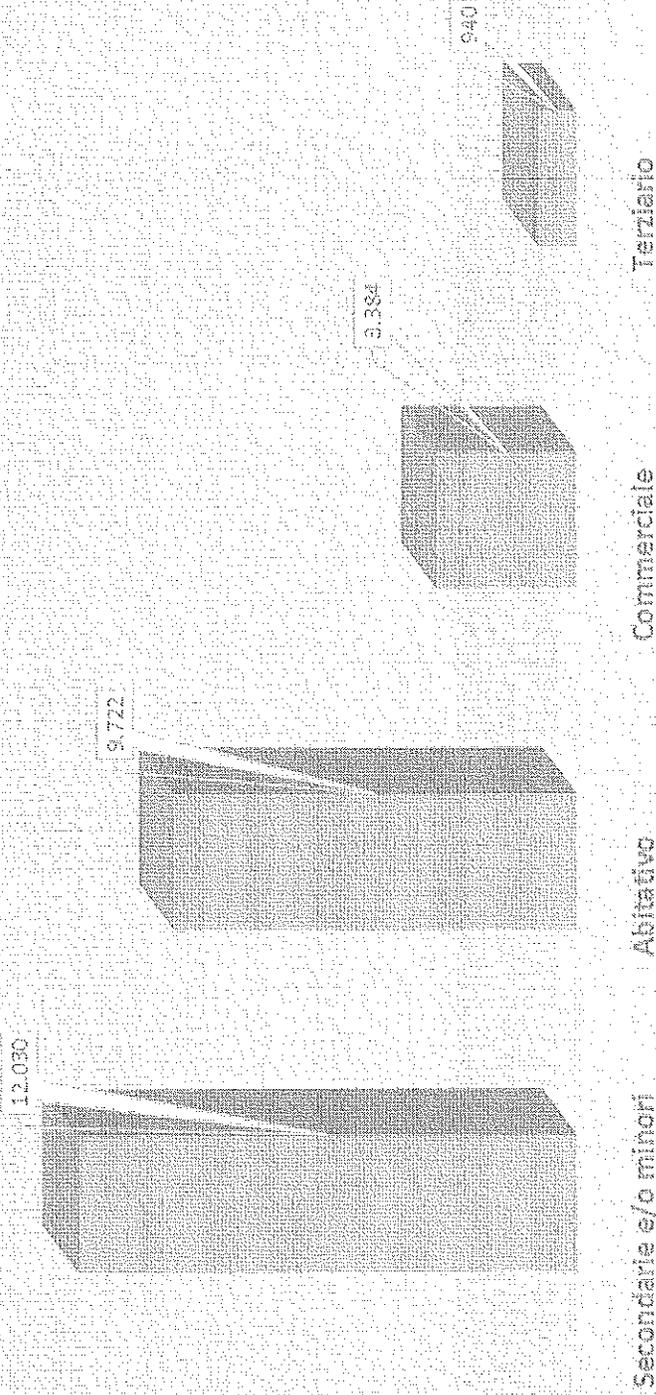




IL PATRIMONIO IMMOBILIARE A REDDITO

Ripartizione per destinazione d'uso del patrimonio immobiliare a reddito

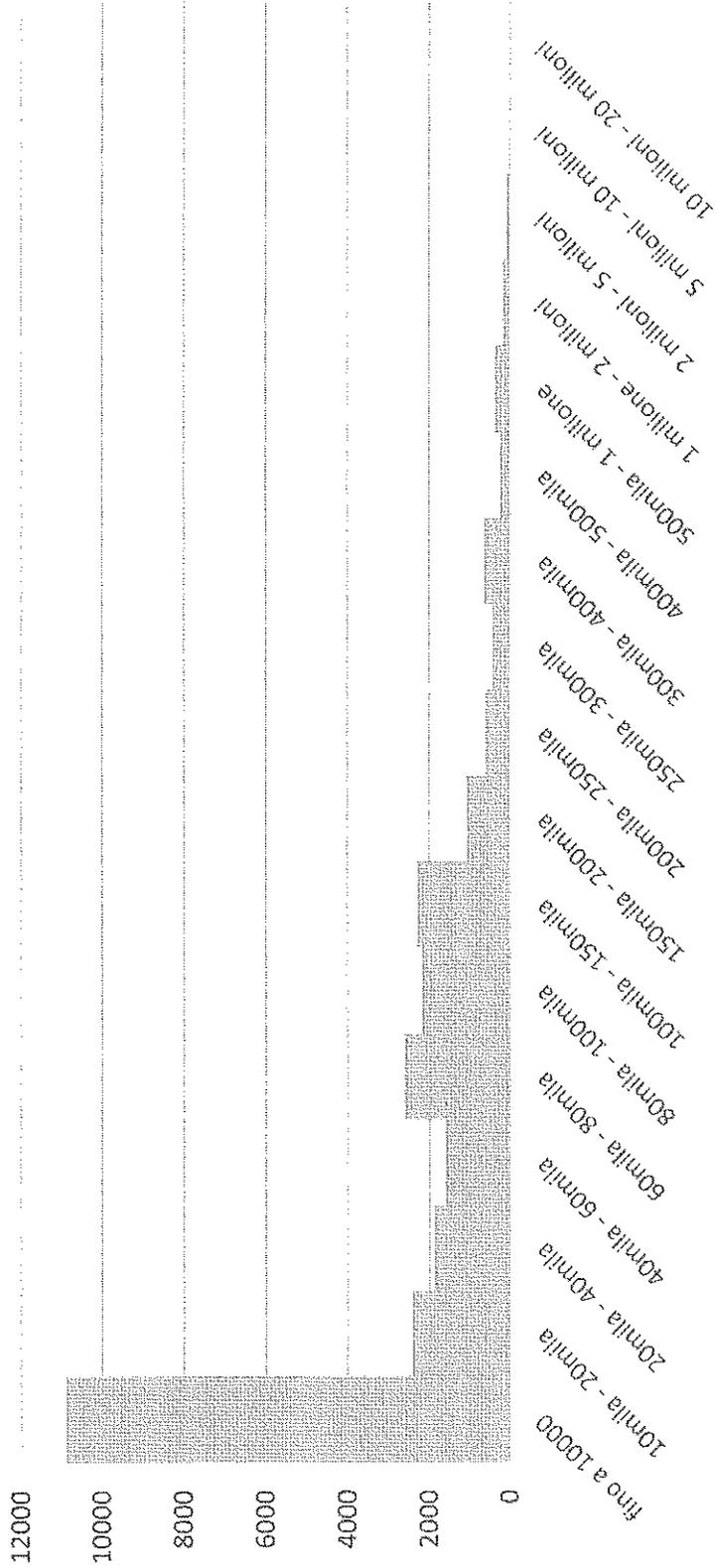
Numero unità su base nazionale per destinazione d'uso



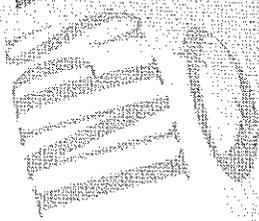
* estrazione dati Mef 2018

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE A REDDITO

Distribuzione per valore del patrimonio immobiliare da reddito

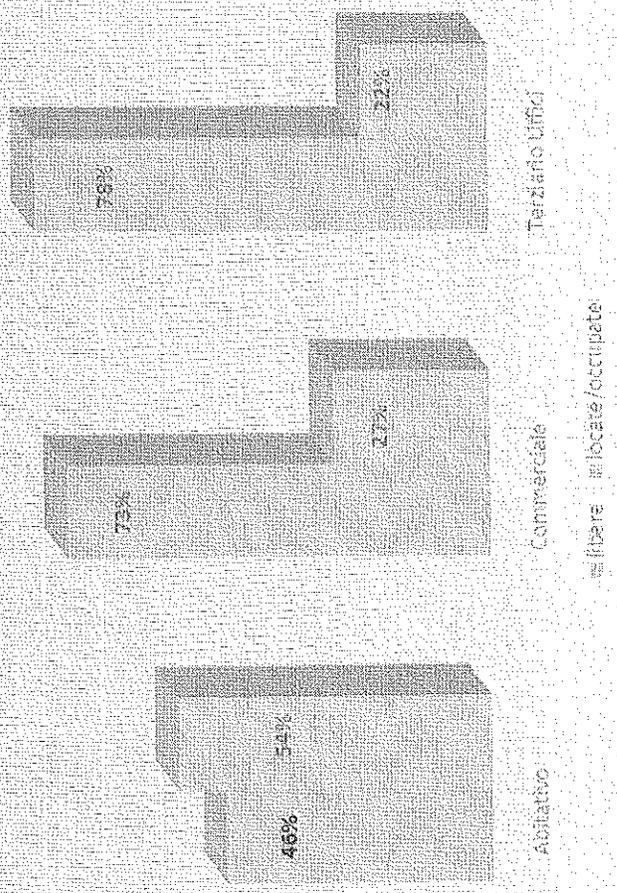


Quasi il 50% delle unità immobiliari dell'Istituto ha un valore di bilancio inferiore a 20.000 euro.



Consistenze percentuali per destinazione d'uso

Consistenze percentuali per destinazione d'uso



Richiami normativi

Premesso che la dismissione del patrimonio immobiliare a reddito è tuttora regolata dalle norme con le quali si è provveduto all'alienazione degli immobili interessati dalle operazioni di cartolarizzazione L. 410/01, le principali direttrici normative sono:

DIVIETO DI PROCEDERE A NUOVE LOCAZIONI E/O RINNOVO DEI CONTRATTI

Ai sensi del Decreto interministeriale Tesoro e Finanze del 30/11/2011 (GU 290 del 14/12/2011 all.4 lettera b)

L'INPS non può procedere alla locazione degli immobili liberi né procedere al rinnovo dei contratti scaduti;

RIAVVIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il decreto legge 24 aprile 2017, n. 50 ha previsto, al comma 2 dell'art. 38, 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), che aveva introdotto specifiche misure di contenimento della spesa a carico dell'INPS.

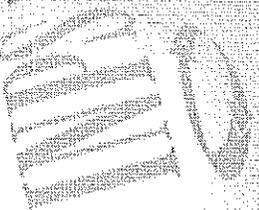
Il nuovo testo del citato punto c) ed, in particolare, il comma 2 dell'art. 38 prevede:

- La completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto;
- Il richiamo specifico alle disposizioni di legge contenute nel 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 di conferimento parziale del proprio patrimonio a fondi immobiliari chiusi, con specifico riferimento a quelli costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 (INVIMIT SGR SpA).

Modalità di vendita

A seguito delle novità introdotte dal DL n.50/2017, L'Istituto a far data dal 2017 ha adottato il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare e sono stati predisposti i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento che prevedono la dismissione mediante:

- Offerta in opzione
- Aste
- Conferimento fondi



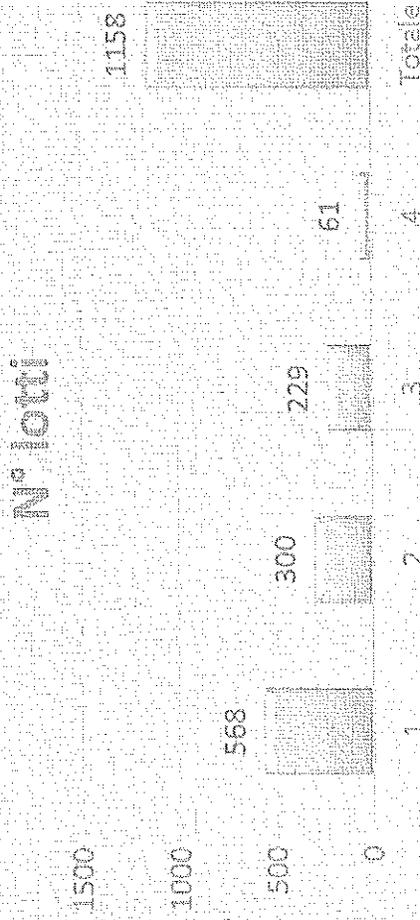
LE ASTE IMMOBILIARI

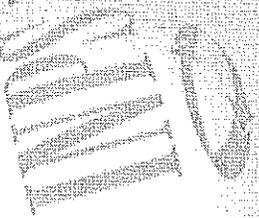
L'istituto effettua le procedure d'asta, di norma, tramite il Consiglio Nazionale del Notariato. Il Consiglio Nazionale del Notariato ha realizzato un Sistema integrato per le aste e gli avvisi notarili, attraverso la piattaforma per la gestione delle Aste Telematiche Notarili (RAN). I bandi pubblicati sono consultabili sul sito dell' INPS alla pagina internet INPS/Avvisi, bandi e fatturazione / Aste immobiliari INPS.



LE ASTE IMMOBILIARI ATTIVITA' SVOLTE

Numero di lotti pubblicati su base nazionale e strutturati in diversi turni di asta

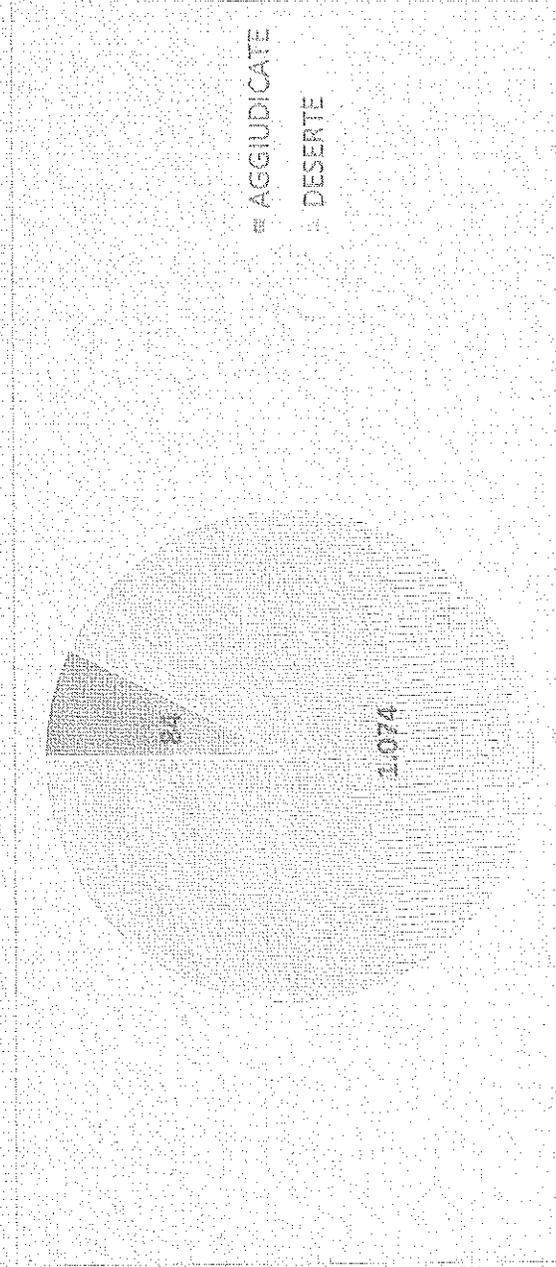


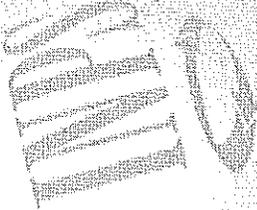


LE ASTE IMMOBILIARI

Risultati

- Esiti dei turni di asta
- La percentuale media di rialzo delle aste aggiudicate si attesta intorno al 7%





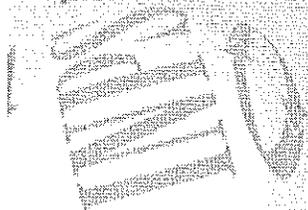
Criticità

Differenti modalità di gestione e diversi stati di avanzamento del processo di dismissione in relazione all'ente di provenienza

Vincoli normativi sulle vendite del patrimonio retrocesso e necessità di verifiche interesse culturale, storico e artistico (MIBACT)

Vincoli derivanti dal contenzioso

Fenomeno occupazioni abusive



Obiettivi e finalità

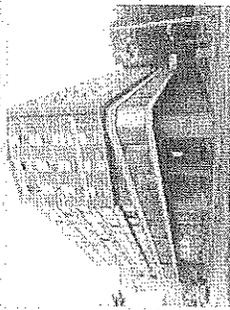
Dismissione immobiliare: perseguire attraverso la vendita del proprio patrimonio immobiliare a reddito una maggiore efficacia operativa e una maggiore efficienza economica

Emergenza abitativa: possibilità di alienazione a Enti pubblici anche territoriali per far fronte ad esigenze di emergenza abitativa in zone ad alta densità e/o contesti sociali particolarmente complessi

Equità: consentire l'acquisto dell'immobile condotto in locazione ai locatari che in precedenza pur avendo manifestato la volontà di acquisto a seguito del blocco del processo di vendita normativamente introdotto con la chiusura delle operazioni di cartolarizzazioni

Razionalizzazione logistica

A seguito dell'incorporazione dell'INPDAP e dell'ENPALS e nell'ottica dell'integrazione delle strutture presenti in ambito territoriale e nazionale, l'INPS ha avviato - e in larga parte già realizzato - iniziative di razionalizzazione logistica del patrimonio strumentale, finalizzate al contenimento della spesa pubblica, utilizzando sedi in proprietà provenienti dagli enti soppressi e rilasciando via via gli immobili in locazione passiva con l'adozione di un Programma di Razionalizzazione logistica con il quale sono stati approvati i singoli piani operativi dei direttori regionali.



Criticità

L'avvio del processo di razionalizzazione logistica con il quale l'Istituto ha inteso da un verso procedere all'integrazione delle strutture degli enti soppressi e dall'altro contrarre i relativi costi gestionali, ha determinato il rilascio delle sedi precedentemente occupate non più idonee ad accogliere per dimensioni e densità il personale e/o archivi secondo le nuove esigenze allocative.

Per queste sedi liberate si è provveduto alla modifica della destinazione ad uso (da strumentale a reddito) per collocarle nell'ambito del mercato immobiliare e procedere alla loro possibile dismissione.

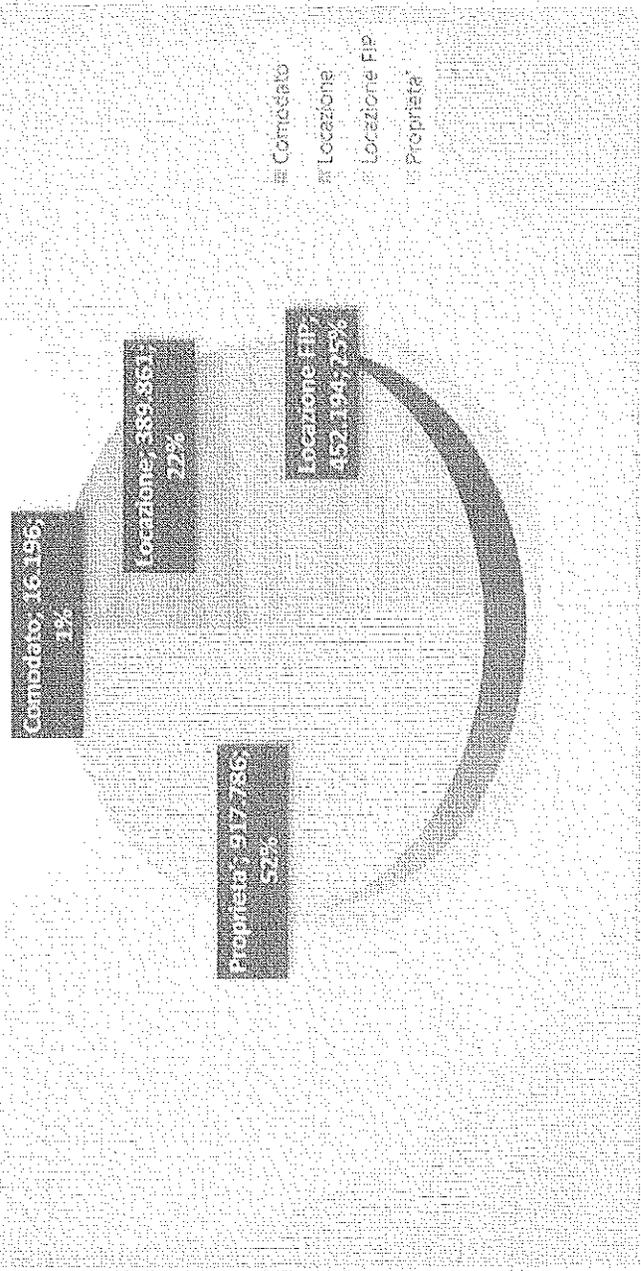
Alcuni immobili di interesse sono stati valorizzati attraverso il conferimento ai fondi immobiliari, mentre per altri o non rispondenti alle esigenze dimensionali dell'Istituto o la cui geolocalizzazione non incontra interesse di mercato nell'ambito territoriale di riferimento l'Istituto attraverso le competenti articolazioni regionali ha provveduto alla conservazione degli edifici curandone anche l'adeguamento e la messa a norma.

Il valore degli immobili di proprietà INPS, compresi quelli provenienti dall'ex INPDAP e dall'ex ENPALS, alla data del 31/12/2018 – ultimo rendiconto approvato - è pari a **622,79** mln di euro.

Nel grafico che segue si rappresenta la composizione e la percentuale di incidenza del patrimonio strumentale in ambito nazionale in base ai mq. occupati. Tale composizione, con l'avanzamento dei piani operativi regionali, sarà ovviamente suscettibile di variazione.

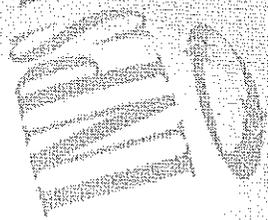


Spazio mq occupato per immobili ad uso strumentale su base nazionale





La rilevanza e la molteplicità delle funzioni istituzionali dell'INPS necessitano di una capillare organizzazione sul territorio che varia dalla macro aggregazione su base regionale (Direzione Regionale) sino alla unità funzionale minore su base territoriale (Agenzia).



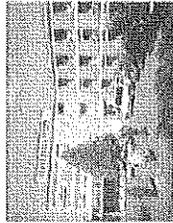
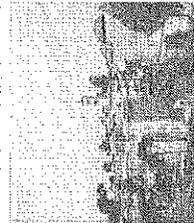
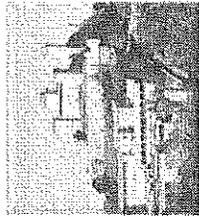
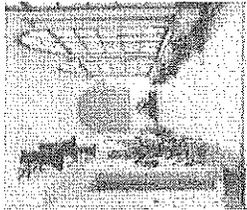
Obiettivi

Con l'aggiornamento del Piano di Investimento e disinvestimento 2019-2021 adottato da INPS e a seguito dell'autorizzazione dei Ministeri Vigilanti, l'Istituto dal 2020 può effettuare investimenti in forma diretta per l'acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto con le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili.

Adeguamento delle Sedi nell'ottica della Green economy procedendo alla loro riqualificazione in termini di sostenibilità energetica con l'obiettivo per INPS di collocarsi tra le Amministrazioni Pubbliche più virtuose



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE SOCIALE



L'Inps possiede un portafoglio immobiliare a destinazione sociale, per un valore di bilancio pari a 75 mln di Euro, derivante prevalentemente da acquisti e da donazioni modalitali di istituzioni pubbliche e di privati.

Del complessivo patrimonio sociale solo una parte può considerarsi in buono stato, mentre alcuni immobili necessitano d'interventi di ammodernamento ed altri sono chiusi in attesa di interventi di ristrutturazione necessari per il loro ripristino in funzione.

I titoli di proprietà e aspetti urbanistici e ambientali condizionano la flessibilità nella destinazione d'uso, spesso vincolata al mantenimento della finalità sociale o di quella specificamente individuata.

L'analisi della natura dei vincoli, dei soggetti o della fonte di imposizione dei medesimi nonché dei beneficiari è propedeutica alla valutazione del potenziale di valorizzazione.



Strategie di valorizzazione

L'Istituto ha da tempo avviato uno studio sulle possibilità di valorizzazione del patrimonio immobiliare sociale anche in funzione delle politiche di welfare analizzando i vincoli esistenti, il mercato di riferimento ed i conseguenti interventi necessari.

Con tale finalità ha individuato gli assets per i quali ipotizzare la dismissione o il conferimento a fondi immobiliari).