Sintesi situazione patrimoniale Vercelli, Pesaro (Villa Marina), regione Puglia e Bergamo

Come è noto, l'art. 21 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, ha disposto la soppressione dell'INPDAP e l'ENPALS e il trasferimento delle relative funzioni e proprietà all'INPS.

Di conseguenza è stato avviato un processo di riorganizzazione della logistica delle sedi strumentali e di valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Istituto.

La razionalizzazione logistica degli stabili ad uso ufficio Inps è stata realizzata previlegiando gli immobili in proprietà e dopo un'attenta analisi di tutto il patrimonio immobiliare dell'Istituto, tenendo presente che gli uffici possono essere allocati solo in edifici con categoria catastale B4 (la maggior parte degli immobili Inps non sono utilizzabili come uffici).

Si è evitato, laddove possibile, che il personale di una struttura territoriale (direzione regionale, provinciale o agenzia) fosse distribuito in stabili diversi, sia per l'ottimizzazione dei processi produttivi sia per il contenimento delle spese di funzionamento, nell'ottica di rispondere comunque alle esigenze dell'utenza, garantendo la prossimità dell'Istituto alle diverse realtà locali. Per quanto riguarda gli immobili in locazione FIP la scelta di concentrare in essi il personale Inps è stata particolarmente opportuna, atteso che, avendo già raggiunto la percentuale del 20% di immobili rilasciabili, il rilascio e la cessazione del pagamento del canone potrà avvenire solo a scadenza contrattuale ossia a partire dall'anno 2022.

Si riporta di seguito la situazione degli immobili strumentali delle strutture territoriali Inps oggetto della trasmissione televisiva "Fuori dal coro" del 21/01/2020 in onda su Rete4.

Vercelli.

La Direzione provinciale è attualmente allocata in un edificio in Piazza Zumaglini 10 di proprietà FIP[1], (Fondo Immobili Pubblici) con scadenza

[1] Il Fondo è stato promosso dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della legge 23 novembre 2001, n. 410 nell'ambito delle disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. In particolare, l'articolo 4 della legge, ha autorizzato il Ministro a promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, conferendo o trasferendo beni immobili ad uso diverso da quello residenziale dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali. Sono, quindi, stati adottati dal Ministro dell'economia e delle finanze, a partire dal 9 giugno 2004, diversi decreti di attuazione delle disposizioni predette, con i quali si è provveduto alla costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, cui sono stati conferiti immobili di proprietà di enti pubblici.
Si precisa che la confluenza di immobili INPS nel Fondo Immobili Pubblici non è dipesa da una scelta discrezionale dell'Istituto, ma è stata stabilita da provvedimenti legislativi.

contrattuale a dicembre 2022; per la DP di Vercelli è, quindi, in corso di valutazione la possibilità di un'idonea diversa sistemazione. Il personale in servizio presso la DP di Vercelli conta 57 unità lavorative.

Inizialmente la DR Piemonte aveva individuato un fabbricato di proprietà dell'Istituto, ex sede provinciale di Vercelli, in via Pirandello 4, 6 e 8, attualmente libero e disponibile: a seguito delle verifiche effettuate, tuttavia, è risultato che tale immobile è strutturalmente inadeguato.

All'interno del medesimo complesso immobiliare vi era una separata porzione immobiliare conferita al fondo i3-INPS alla fine del 2017 e messa in vendita all'asta da INVIMIT[2] alla fine dello scorso 2019.

E' stata, pertanto, avviata una ricerca di mercato per acquisire elementi utili per un eventuale rilascio dell'immobile FIP, qualora si rinvenisse un'idonea diversa sistemazione, ovvero, qualora la ricerca di mercato non desse risultati soddisfacenti, per una contrattazione con l'attuale proprietà a condizioni più vantaggiose (minimo OMI).

Pesaro – Villa Marina

Il complesso immobiliare di Pesaro "Villa Marina", di cui l'Istituto e la Gestione Commissariale Fondo Buonuscita per i lavoratori delle Poste Italiane sono comproprietari al 50% ciascuno, è così composto:

- Cespite A – ex convitto e colonia;
- Cespite B – edificio ad uso ufficio precedentemente locato a Pesaro Studi;
- Cespite C - impianto sportivo.

Tra il 2018 e il 2019 sono stati (inutilmente) esperiti 5 turni d'asta, ALL'INIZI sulla base di un unico lotto per i tre corpi di fabbrica che compongono il complesso (prezzo a base d'asta originario di 17.150.000) e successivamente su lotti frazionati per due corpi di fabbrica su tre (A e C, lasciando da parte il Cespite B, potenzialmente idoneo ad ospitare gli uffici provinciali INPS, previa ristrutturazione e accordo con Gestione Commissariale Fondo Buonuscita, comproprietaria al 50%).

I prezzi a base d'asta sono stati progressivamente ridotti, senza che questo abbia portato alla presentazione di alcuna offerta.

---

[2] L'Inps procede alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare anche mediante il conferimento a fondi immobiliari chiusi costituiti dalla società di gestione del risparmio (Invimit Sgr) di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. La Società promuove, istituisce e organizza e cura la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa, nonché la gestione di fondi immobiliari.

PUGLIA

Bari

La Direzione provinciale è attualmente allocata in un edificio in Lungomare Nazario Sauro di proprietà FIP, con scadenza contrattuale a dicembre 2022, per il quale si sta programmando un possibile rilascio, qualora si rinvenisse un'idonea diversa sistemazione; in subordine, ove la ricerca di mercato non desse risultati soddisfacenti, si sta valutando di rinegoziare il contratto con l'attuale proprietà a condizioni più vantaggiose (minimo OMI). Inoltre, alcune attività della Direzione provinciale di Bari sono svolte da personale allocato nella sede di supporto in via Cirillo 106 e nella sede di via Putignani 108 in cui è allocata anche l'Agenzia territoriale, entrambi gli stabili sono di proprietà Inps.

Il personale in servizio presso la DP di Bari conta 374 unità lavorative.

In Bari non sono disponibili ulteriori immobili utilizzabili per fini strumentali.

Infatti, oltre agli immobili di proprietà già utilizzati a scopo strumentale, l'Istituto possiede unicamente alcuni negozi, evidentemente non idonei ad uso strumentale.

Lecce

La Direzione provinciale è attualmente allocata in un edificio in Viale Marche 12 di proprietà FIP, con scadenza contrattuale a dicembre 2022, per il quale si sta programmando un possibile rilascio, qualora si rinvenisse un'idonea diversa sistemazione; in subordine, ove la ricerca di mercato non desse risultati soddisfacenti, si sta valutando di rinegoziare il contratto con l'attuale proprietà a condizioni più vantaggiose (minimo OMI).

Il personale in servizio presso la DP di Lecce conta 274 unità lavorative.

In Lecce non sono disponibili ulteriori immobili utilizzabili per fini strumentali.

La sede ex INPDAP di Via XX Settembre 51, già rilasciata da anni, è stata anch'essa trasferita al fondo i3-INPS e messa in vendita all'asta da INVIMIT alla fine dello scorso 2019.

Residuano in proprietà un numero limitato di unità immobiliari di ridotte dimensioni, con particolare riferimento a quelle ad uso residenziale attigue alla Sede di Viale Marche 12 (Via Guacci), non trasferite a FIP.

Taranto

La complessa situazione logistica di Taranto è legata alla presenza sul territorio di una pluralità di immobili di proprietà dell'Istituto potenzialmente utilizzabili a fini strumentali ma che di fatto non possono essere utilizzati in quanto riconosciuti non idonei e non sufficienti a contenere il personale Inps.

La Direzione provinciale di Taranto è attualmente allocata nello stabile di Via del Golfo di Taranto 7/D, in locazione passiva da privati per il quale viene corrisposto un canone annuo di € 645.314,75 più IVA (€ 787.284,04 iva

inclusa) e che consta di mq. 4.927,29 destinati ad uffici e mq 741,15 ad uso archivio. Vi sono allocate circa 220 unità lavorative

Gli immobili di proprietà dell'Istituto liberi, attualmente con destinazione a reddito, che necessitano di radicali interventi manutentivi sono:

- Stabile di via Leonida 109-11-113 dichiarato inagibile e che necessita di interventi di adeguamento strutturale estremamente onerosi;
- Stabile di Via Dante angolo via Nitti: immobile misto (strumentale e reddito) di proprietà in cui era allocata la sede Inpdap, rilasciato a seguito dell'integrazione INPS –INPDAP. La parte a reddito consta di un solo appartamento occupato che verrà rilasciato a febbraio 2020; pertanto, da marzo 2020 lo stabile tornerà pienamente disponibile per un'eventuale locazione ad amministrazioni pubbliche o enti che ne facciano richiesta;
- Stabile piazza Dante: lo stabile di proprietà INPS fino al 2014 è stato concesso in locazione agli uffici del Comando dei Vigili Urbani di Taranto; attualmente a disposizione per un'eventuale locazione ad amministrazioni pubbliche o enti che ne facciano richiesta;
- Stabile di viale Virgilio 104: lo stabile di proprietà INPS è stato concesso in locazione alla ASL di Taranto che lo ha rilasciato nel 2019; attualmente a disposizione per un'eventuale locazione ad amministrazioni pubbliche o enti che ne facciano richiesta.

Più in generale, nel corso degli ultimi anni, sono state poste in vendita mediante asta pubblica circa 50 unità secondarie, tutte situate a Taranto, nessuna delle quali è stata aggiudicata in tre turni d'asta, anche con ribasso dei valori iniziali, e circa 20 unità principali, situate in località diverse, di cui solamente tre sono state aggiudicate in tre turni d'asta, anche in questo caso con ribasso dei valori iniziali.

Come è noto, l'art. 21 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, ha disposto la soppressione dell'INPDAP e l'ENPALS e il trasferimento delle relative funzioni e proprietà all'INPS.

Di conseguenza è stato avviato un processo di riorganizzazione della logistica delle sedi strumentali e di valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Istituto.

La razionalizzazione logistica degli stabili ad uso ufficio Inps è stata realizzata previlegiando gli immobili in proprietà e dopo un'attenta analisi di tutto il patrimonio immobiliare dell'Istituto, tenendo presente che gli uffici possono essere allocati solo in edifici con categoria catastale B4 (la maggior parte degli immobili Inps non sono utilizzabili come uffici).

Si è evitato, laddove possibile, che il personale di una struttura territoriale (direzione regionale, provinciale o agenzia) fosse distribuito in stabili diversi, sia per l'ottimizzazione dei processi produttivi sia per il contenimento delle spese di funzionamento, nell'ottica di rispondere comunque alle esigenze dell'utenza, garantendo la prossimità dell'Istituto alle diverse realtà locali. Per quanto riguarda gli immobili in locazione FIP la scelta di concentrare in essi il personale Inps è stata particolarmente opportuna, atteso che, avendo già raggiunto la percentuale del 20% di immobili rilasciabili, il rilascio e la

cessazione del pagamento del canone potrà avvenire solo a scadenza contrattuale ossia a partire dall'anno 2022.

Si riporta di seguito, a titolo esemplificativo, la situazione degli immobili strumentali di **Bergamo**.

Attualmente, la Direzione provinciale è allocata presso un edificio in viale Vittorio Emanuele di proprietà FIP, stabile per il quale si sta programmando un possibile rilascio, qualora si rinvenisse un'idonea diversa sistemazione; in subordine, ove la ricerca di mercato non desse risultati soddisfacenti, si sta valutando di rinegoziare il contratto con l'attuale proprietà a condizioni più vantaggiose (minimo OMI).

A Bergamo è inoltre presente uno stabile di proprietà dell'Istituto in via Duca degli Abruzzi di provenienza ex-Inpdap che già all'avvio del processo di razionalizzazione ed integrazione delle sedi dell'Istituto (determinazione presidenziale n. 205/2012 e determinazione commissariale n. 105/2014) era stato riconosciuto non idoneo e non sufficiente a contenere il personale Inps della Direzione provinciale di Bergamo. Con determinazione presidenziale n. 135 del giorno 8/11/2018 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da strumentale a reddito e lo stabile è a disposizione per la locazione ad eventuali enti o amministrazioni pubbliche che ne facciano richiesta.

Infine, sempre nella medesima città di Bergamo, l'Inps utilizza lo stabile di proprietà in via Angelo Maj per gli ambulatori medico-legali e uffici ispettivi e uno stabile in locazione in Corridoni per finalità archivistiche.

In Bergamo non sono disponibili ulteriori immobili utilizzabili per fini strumentali.

Infatti, la situazione complessiva del patrimonio immobiliare da reddito a Bergamo è la seguente:

Infatti, la situazione complessiva del patrimonio immobiliare da reddito a Bergamo è la seguente:

PER FABBRICATO:

Indirizzo	Tipologia dell'immobile	Locato	Libero	Totale complessivo
via a. amighetti	Abitazione		1	1
via a. amighetti	Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto	9	6	15
via a. amighetti	Magazzino e locali di deposito		1	1
via a. mozzoni	Abitazione		1	1
via a. mozzoni	Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto		1	1
via borfuro	Abitazione	12	11	23
via borfuro	Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto	28	28	56
via borfuro	Locale commerciale, negozio		4	4
via borfuro	Abitazione		1	1
via borgo palazzo	Abitazione	6	8	14
via sant'orsola	Abitazione	26	5	31
via sant'orsola	Locale commerciale, negozio		1	1
via sant'orsola	Ufficio strutturato ed assimilabili	1		1
via vittore ghislandi	Ufficio strutturato ed assimilabili		1	1

via borgo palazzo	Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto	6	9	15
via borgo palazzo	Fabbricato per attività produttiva (industriale, artigianale o agricola)		1	1
via angelo maj	Ufficio strutturato ed assimilabili (STRUMENTALE)	2		2
VIA DUCA DEGLI ABRUZZI	Ufficio strutturato ed assimilabili		1	1
VIA DUCA DEGLI ABRUZZI	Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto		1	1
Totale complessivo		90	81	171

PER TIPOLOGIA

TIPOLOGIA	Somma di Locato	Somma di Libero	Somma di Totale complessivo
Abitazione	44	27	71
Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto	43	45	88
Fabbricato per attività produttiva (industriale, artigianale o agricola)		1	1
Locale commerciale, negozio		5	5
Magazzino e locali di deposito		1	1
Ufficio strutturato ed assimilabili	3	2	5
TOTALE	90	81	171

Nel corso del 2019 a Bergamo si sono perfezionate le seguenti alienazioni, unitamente ad ulteriori procedure d'asta andate deserte.

VENDUTI			
Destinazione	**Asta**	**Opzione**	**Totale complessivo**
Box	8	17	25
Abitazione	3	17	20
Cantina o Soffitta	4	18	22
Totale complessivo	**15**	**52**	**67**

ASTE DESERTE	
Destinazione	**Unità**
Abitazione	10
Box	6
Cantina o Soffitta	10
Negozio	2
Totale complessivo	**28**

****

L'Istituto per effetto di quanto previsto dall'art. 38 comma 2 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito in Legge 23 giugno 2017, n. 96, il 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), ha potuto riavviare il processo di vendita anche tenuto conto della previsione normativa che l'INPS provveda "alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, 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, anche attraverso il conferimento di parte del patrimonio a fondi di investimento immobiliare 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, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica.".

In virtù del riavvio di tale percorso virtuoso nel corso del 2018 (ultimo rendiconto pubblicato) sono state alienate complessivamente unità per un valore di 109.952.869,91.

Va altresì evidenziato che l'Istituto non può procedere alla locazione degli immobili liberi né procedere al rinnovo dei contratti scaduti per quanto disposto dal Decreto Tesoro e Finanze 30 novembre 2011 pubblicato su GU 290 del 14/12/2011 (all.4 lettera b).

In relazione infine alle unità immobiliari alla specifica ipotesi di contratti di concessione/locazione di unità immobiliari ad uso abitativo stipulati con l'Istituto dagli Enti pubblici anche territoriali con finalità di sublocazione a privati e/o per fronteggiare l'emergenza abitativa, dette ipotesi non rientrano nell'ambito di applicazione del comma 3 dell'art. 3 del D.L. 351/01. In tali casi si applica tuttavia l'art. 3, comma 17, del D.L. 351/01 che consente l'alienazione a detti soggetti pubblici senza l'offerta in opzione e le riduzioni di prezzo previste dal citato art. 3.