

Alla

Commissione Parlamentare di controllo sulle attività
degli Enti gestori di forme obbligatorie di previdenza
ed assistenza sociale

Camera dei Deputati – Senato della Repubblica

Oggetto: Indagine conoscitiva sulle politiche di investimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici previdenziali - richiesta Prot. 2025/0000113/ENTIGES, del 12 dicembre 2025 – Relazione.

Si formula la presente in riscontro alla richiesta di informazioni di codesta Commissione Parlamentare, di cui alla nota in oggetto, per significare quanto segue.

1. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'INPS

Lo scrivente Istituto dispone di un consistente patrimonio immobiliare in parte utilizzato per finalità strettamente istituzionali, per l'erogazione di servizi e prestazioni, c.d. "Patrimonio Strumentale", ed in parte destinato alla valorizzazione, c.d. "Patrimonio da Reddito".

Tale patrimonio si è costituito, nel corso del tempo, per diretta acquisizione dei relativi beni da parte dell'Istituto medesimo, anche mediante donazioni e/o lasciti, oppure a seguito dell'incorporazione di enti previdenziali via via soppressi, come sinteticamente riassunto nella sottostante tabella.

ENTE/CASSA	DISPOSIZIONI NORMATIVE	DECORRENZA
SCAU (<i>Servizio per i Contributi Agricoli Unificati</i>)	Art. 19 Legge 23 dicembre 1994, n. 724	1° luglio 1995
<i>Fondo Spedizionieri Doganali</i>	Art. 76, DL 78/2010, conv. L. 122/2010	
INPDAI (<i>Istituto di Prev. Dirigenti Industriali</i>)	Art. 42 Legge 27 dicembre 2002, n. 289	1° dicembre 2003
SPORTASS (<i>Cassa di Prev. per l'Assicurazione degli Sportivi</i>)	Art. 28 del DL 1° ottobre 2007 n. 159, convertito con modificazioni nella Legge 29 novembre 2008 n. 222	3 ottobre 2007
IPOST (<i>Istituto Postelegrafonici</i>)	Art. 7 DL 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010, n. 122	31 maggio 2010

ENPALS (Ente Naz.le di Prev. e Ass. per i Lavoratori dello Spettacolo)	Art. 21 DL 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214	1° gennaio 2012
INPDAP ¹ (Istituto Naz.le di Prev. e Ass. per i dipendenti dell'amministrazione pubblica)	Art. 21 DL 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214	1° gennaio 2012
IPSEMA (Istituto di prev. per il settore marittimo)	Art. 10 c. 3 DL 28 giugno 2013 n. 76 convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 99	1° gennaio 2014
INPGI Gestione sostitutiva (Istituto Naz. di Prev. dei Giornalisti Italiani)	Art. 1 c. 103 Legge 30 dicembre 2021, n. 234	1° luglio 2022

L’Istituto è titolare, inoltre, di quote di fondi di investimento immobiliare, gestiti da diverse SGR, o di diretta sottoscrizione o rivenienti dal patrimonio di altri Enti previdenziali acquisito dalla loro progressiva incorporazione. I dati e le informazioni di seguito riportati, come richiesto, sono riferiti alla data del 31 dicembre 2024.

2. I BENI STRUMENTALI

Come sopra rappresentato, tra i beni immobili in uso all’Istituto sono presenti beni utilizzati per finalità strettamente istituzionali che, nel dettaglio, ospitano la Direzione Generale dell’Istituto, le Direzioni Regionali e di Coordinamento Metropolitano, le Direzioni Provinciali, le Filiali Metropolitane, le Agenzie Complesse, le Agenzie sul territorio e i Punti Inps e sono distribuiti sull’intero territorio nazionale in linea con i principi di cui al comma 1, lett. f), dell’art. 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, ivi compreso quello di prossimità all’utenza (allegato n. 1).

Il numero complessivo delle strutture destinate al soddisfacimento delle esigenze istituzionali dell’Istituto e la loro distribuzione geografica, unitamente alla distinzione tra strutture in proprietà e strutture in godimento a vario titolo, è riportato nella sottostante tabella di dettaglio.

Regione	N. Strutture in Proprietà	N. Strutture in godimento a vario titolo	N. Totale
ABRUZZO	10	10	20
BASILICATA	5	6	11
CALABRIA	9	24	33
CAMPANIA	12	34	46
EMILIA ROMAGNA	8	31	39
FRIULI VENEZIA GIULIA	5	9	14
LAZIO	29	22	51
LIGURIA	11	10	21
LOMBARDIA	20	51	71
MARCHE	6	12	18
MOLISE	3	3	6

¹ Di cui: ENPALS (1994), INADEL (1994), ENPDEP (1994), Direzione Generale Istituto di Previdenza del Ministero del Tesoro (1994), ENAM (2010).

PIEMONTE	13	30	43
PUGLIA	9	40	49
SARDEGNA	6	21	27
SICILIA	19	33	52
TOSCANA	14	18	32
TRENTINO ALTO ADIGE	5	12	17
UMBRIA	2	12	14
VALLE D'AOSTA	1	2	3
VENETO	12	35	47
Totale	199	415	614

Nella tabella di seguito riportata è indicato, oltre al titolo di utilizzo (proprietà o godimento a vario titolo), anche il numero delle menzionate strutture per relativa destinazione d'uso.

Tipologia	N. Strutture in Proprietà	N. Strutture in godimento a vario titolo	N. Totale
AGENZIA	13	271	284
AGENZIA COMPLESSA	13	29	42
ARCHIVIO	10	6	16
DIREZIONE PROVINCIALE	119	46	165
DIREZIONE REGIONALE	20	1	21
MAGAZZINO	0	2	2
DIREZIONE COORD. METROPOLITANO	1	0	1
DIREZIONE GENERALE	11	0	11
FILIALE METROPOLITANA	6	0	6
IN VALUTAZIONE PER CAMBIO DESTINAZIONE USO	6	0	6
PUNTO INPS	0	60	60
Totale	199	415	614

Al fine di ottimizzare gli spazi e contenere i costi di gestione, alcune strutture ospitano più uffici (ad esempio Direzione Regionale e Direzione Provinciale, ecc.). Inoltre, la tabella sopra riportata indica sei strutture per alcune delle quali si è provveduto nel corso dell'anno 2025 al cambio di destinazione d'uso al fine della loro collocazione sul mercato, per le altre, invece, sono stati valutati interventi di ristrutturazione necessari per il loro utilizzo ai fini strumentali.

Sotto il profilo della individuazione catastale, il numero complessivo delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto e da esso impiegate per finalità istituzionali è di 2.004 particelle.

Oltre a tali unità l'Istituto è, inoltre, proprietario di n. 20 strutture sociali, alcune delle quali tutt'ora utilizzate per l'erogazione di prestazioni di welfare a vantaggio degli iscritti.

Il valore di bilancio di tali immobili è riportato nella sottostante tabella di dettaglio.

Tipo	Consistenza al 31/12/2024 euro	F.do Ammortamento al 31/12/2024 euro	Consistenza Netta al 31/12/2024 euro
Strumentale	766.483.846,40	394.011.850,01	372.471.996,39
Struttura Sociali ex Inpdap	58.792.010,85	40.579.318,74	18.212.692,11
Totale	825.275.857,25	434.591.168,75	390.684.688,50

Al fine di valorizzare gli immobili che hanno ospitato strutture sociali che hanno cessato la loro funzione, l’Istituto nell’anno 2023 ha preso parte al MIPIM, che è una fiera immobiliare della durata di quattro giorni che si tiene ogni anno a marzo presso il Palais des Festivals di Cannes, in Francia e che coinvolge investitori di livello internazionale, riunendo ogni anno investitori globali, sviluppatori immobiliari, amministrazioni pubbliche, studi di progettazione e operatori del settore, offrendo un punto d’incontro privilegiato per la presentazione di progetti, la costruzione di partnership e l’attrazione di investimenti.

In tale occasione, l’Istituto, in collaborazione con il Consiglio Nazionale del Notariato, ha presentato le ex strutture sociali di maggiore rilevanza e le tenute agricole. Considerato l’interesse registrato da parte degli investitori, l’Istituto ha programmato la partecipazione anche all’evento che si terrà nel mese di marzo dell’anno 2026 ed in tale occasione presenterà, in particolare, la struttura sociale ex colonia sita in Cesenatico (Forlì – Cesena) e la relativa progettualità da sviluppare.

Tra le strutture che hanno cessato la loro funzione sociale, l’Istituto è prossimo alla valorizzazione degli asset siti in Pesaro, denominato Villa Marina, che nel tempo ha svolto la funzione di colonia marina, e in Fai della Paganella (Trento), che invece ha svolto funzione di colonia montana. Tali immobili sono stati oggetto di cambio di destinazione d’uso, da strumentale a reddito, per essere collocati sul mercato.

Per quanto attiene alla ex colonia montana collocata in località Monteluco di Spoleto, sono in corso le trattative con l’Amministrazione comunale di Spoleto al fine di addivenire alla sottoscrizione di un Protocollo di intesa preliminare alla valorizzazione dell’immobile mediante partenariato pubblico – privato, così come previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia.

I beni immobili impiegati dall’Istituto per finalità istituzionali si caratterizzano per specifiche peculiarità, anche di localizzazione, tipologiche e dimensionali, utili al soddisfacimento delle sue esigenze operative, organizzative e funzionali ai fini della migliore erogazione delle prestazioni e dei servizi e del rispetto del principio di prossimità all’utenza.

Tali beni sono, infatti, posizionati in zone semicentrali delle località di riferimento e/o facilmente raggiungibili dall’utenza, sono dotati di spazi adeguati alle esigenze lavorative, operative ed organizzative connesse alle prestazioni da erogarsi, ivi comprese quelle sopravvenute in attuazione del decreto legislativo del 3 maggio 2024, n. 62 in tema di politiche in materia di disabilità.

Sotto il profilo dimensionale, la Determinazione Commissariale n. 221 del 25 novembre 2009 ha individuato quale parametro di densità lavorativa di riferimento il rapporto di 25 mq/Unità di lavoro.

Per quanto riguarda, infine, gli interventi programmati di manutenzione, riqualificazione o riconversione funzionale, con l'obiettivo di mantenere adeguati livelli di efficienza degli stabili, tanto adibiti a sedi istituzionali quanto a strutture sociali, e adeguarli alle esigenze operative, anche sopraggiunte a seguito, con particolare riferimento alle sedi istituzionali, dell'adozione del decreto legislativo del 3 maggio 2024, n. 62 in materia di disabilità, è stato consuntivato per l'anno 2024 l'importo di 54,9 milioni di euro (al netto della componente dei costi per la sicurezza sui posti di lavoro) e preventivato per l'anno 2025 l'importo di 153 milioni di euro circa.

2.1. Le locazioni passive

Come evidenziato nelle precedenti tabelle, una parte degli immobili strumentali non sono di proprietà dell'Istituto (allegato n. 2).

Il dettaglio della tipologia contrattuale in forza del quale l'Istituto utilizza i beni immobili non di proprietà destinati a fini istituzionali, unitamente all'importo lordo dei relativi oneri locativi annuali, è indicato nello schema di dettaglio sotto inserito.

Tipologia di Utilizzo	N. Strutture	Canone/Onere Annuo con IVA al 31.12.2024 Euro (per competenza)
COMODATO	90	7.371,20
CONCESSIONE	2	70.200,00
LOCAZIONE Passiva	218	19.982.696,15
LOCAZIONE Passiva da Ente Pubblico	79	3.164.581,84
LOCAZIONE Passiva contratto FIP	26	25.008.208,93
Totale	415	48.233.058,13

La ricerca dei beni immobili a fini strumentali da assumere in locazione passiva viene effettuata dall'Istituto mediante la pubblicazione di appositi avvisi di ricerca di mercato nei quali sono indicate le caratteristiche, anche tipologiche e dimensionali, dei beni ricercati ed i requisiti, anche impiantistici, che i medesimi devono possedere.

L'Istituto ricorre alla locazione passiva per finalità strumentali solo dopo aver accertato l'insussistenza di immobili idonei già in proprietà; in tal caso, procede alla verifica circa la disponibilità di beni rispondenti alle sue esigenze presso Enti Pubblici e mediante l'interrogazione dell'applicativo PALOMA (*Public Administration Location Management*) implementato dall'Agenzia del Demanio al fine di dare attuazione alle previsioni del comma 10 del citato art. 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135. Qualora tali verifiche abbiano esito negativo, l'Istituto si rivolge al mercato, mediante la pubblicazione di avvisi di ricerca di immobili.

Nei medesimi avvisi viene, in ogni caso, prevista la possibilità di adesione da parte delle Pubbliche Amministrazioni, di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, ed è prevista una valutazione prioritaria delle offerte eventualmente da esse presentate.

I contratti di locazione passiva sono sottoscritti dall'Istituto nel rispetto delle previsioni normative di cui dall'art. 3 del citato decreto-legge n. 95 del 2012.

Ai fini del contenimento della spesa pubblica, la citata disposizione prevede che:

- (i) per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, il canone sia determinato senza l'applicazione dell'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT;
- (ii) ai contratti di locazione già in essere alla data di entrata in vigore della norma sia applicata, a decorrere dal 1° luglio 2014, una riduzione del 15 % del canone a tale data corrisposto;
- (iii) per i contratti di nuova stipulazione, sul canone di locazione congruito dall'Agenzia del Demanio si applichi rispettivamente una riduzione del 15%, qualora si tratti di immobili di proprietà privata, e del 30%, qualora si tratti di immobili di Enti pubblici non territoriali.

L'Istituto, in ragione della sua natura giuridica, procede all'acquisizione della perizia estimativa o di congruità del canone di locazione attraverso l'Agenzia delle Entrate, o tramite le strutture tecniche interne all'Istituto o l'Agenzia del Demanio.

Nella determinazione del canone dei predetti contratti di locazione, l'Istituto ha altresì tenuto conto delle ipotesi di esclusione della riduzione del canone nel caso in cui ricorra una delle condizioni di cui all'art. 16 – sexies del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, e segnatamente che:

- a) la classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione sia non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) le amministrazioni statali di cui all'art. 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, rispettino un parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
- c) il nuovo canone di locazione sia inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'art. 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali.

Con particolare riferimento ai rapporti locatizi intercorrenti con il Fondo FIP - Fondo Immobili Pubblici - occorre evidenziare che la sua istituzione, ed il conferimento al medesimo di immobili *"a uso diverso da quello residenziale dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali"*, è stata prevista dall'art. 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 *"recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare"*, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410.

In applicazione di quanto previsto dal medesimo disposto normativo detti immobili sono stati concessi in locazione all'Agenzia del Demanio e successivamente assegnati ai soggetti che li avevano in uso, per periodi di durata fino a nove anni rinnovabili, secondo i canoni di utilizzo e

le altre condizioni fissate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) sulla base di parametri di mercato.

A seguito dell'emanazione dei decreti MEF 9 giugno 2004 e 15 dicembre 2004, c.d. "Decreto Operazione", in data 29 dicembre 2004, l'Agenzia del Demanio, in qualità di conduttore, e il Fondo Immobili Pubblici (FIP) - e per esso la Investire Immobiliare SGR S.p.A., oggi InvestiRE SGR S.p.A. - in qualità di proprietario, hanno sottoscritto il contratto di locazione autenticato in pari data dal Notaio Dott. Nicola Raiti, Rep. 36158/11031, registrato in data 18 gennaio 2005.

L'Agenzia del Demanio con disciplinare di assegnazione ha, infine, assegnato alle Amministrazioni Pubbliche utilizzatrici, nel novero delle quali rientra anche l'Istituto, i beni immobili oggetto del citato contratto di locazione.

A tal riguardo, appare utile evidenziare che la locazione con il Fondo FIP è disciplinata da specifiche disposizioni, le quali escludono l'applicazione della normativa sopra riportata in materia di riduzione del canone di locazione e di adeguamento ISTAT.

Inoltre, gli artt. 9, 10 e 16 di detto contratto pongono in capo alle amministrazioni utilizzatrici oneri di manutenzione, di ripristino e di adeguamento normativo degli immobili, in fase del relativo rilascio, di gran lunga superiori a quelli disposti dalla ordinaria normativa.

Si precisa tra l'altro che la società InvestiRE SGR S.p.A. ha comunicato all'Agenzia del Demanio la disdetta del menzionato contratto di locazione, ai sensi dell'art. 4.3 del contratto medesimo, a far data dalla scadenza del periodo contrattuale, indicata al 28 dicembre 2022.

È necessario, altresì, rappresentare che, a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche all'art. 4, comma 2-octies, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, introdotte dall'art. 1, comma 69, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, l'Agenzia del Demanio ha comunicato all'Istituto di aver accettato l'accordo proposto dalla società InvestiRE SGR S.p.A. di rinunciare agli effetti della disdetta del contratto di locazione, avendo acquisito l'assenso dell'Istituto ai sensi del comma 2-octies citato, il quale prevede che la rinuncia manifestata dalla proprietà sia "accettata dall'Agenzia del Demanio, su assenso dell'amministrazione utilizzatrice" dell'immobile.

Al riguardo, è opportuno precisare che l'accettazione della proposta di cui trattasi è stata adottata nelle more dell'individuazione di idonee soluzioni alternative ed ha comportato - con effetto *ex tunc* - la prosecuzione del rapporto locatizio fino al 28 dicembre 2028, agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico del relativo contratto e come regolati dal relativo disciplinare di assegnazione.

Tale rapporto locatizio è, quindi, attualmente ancora vigente e, per quanto attiene all'Istituto, alla data del 31 dicembre 2024 riguardava tredici immobili adibiti a sedi istituzionali.

La disciplina sopra richiamata trova applicazione anche per la regolamentazione del contratto di locazione in essere e relativo all'immobile di Brescia, anch'esso di provenienza FIP, ma attualmente di proprietà del Fondo Olimpia Investment Fund, gestito dalla Kervis SGR S.p.A..

L'Istituto ha, inoltre, in uso ulteriori dodici immobili in forza di rapporti contrattuali derivanti dagli originari contratti di locazione FIP con l'Agenzia del Demanio, nei quali sono subentrati nuovi proprietari dei suddetti immobili.

La predetta rinuncia, e la relativa sua accettazione da parte dell'Agenzia del Demanio, ha, inoltre consentito di ottenere l'estinzione dei contenziosi di intimazione di licenza per finita locazione o per sfratto instaurati da parte della citata SGR, in nome e per conto del Fondo FIP.

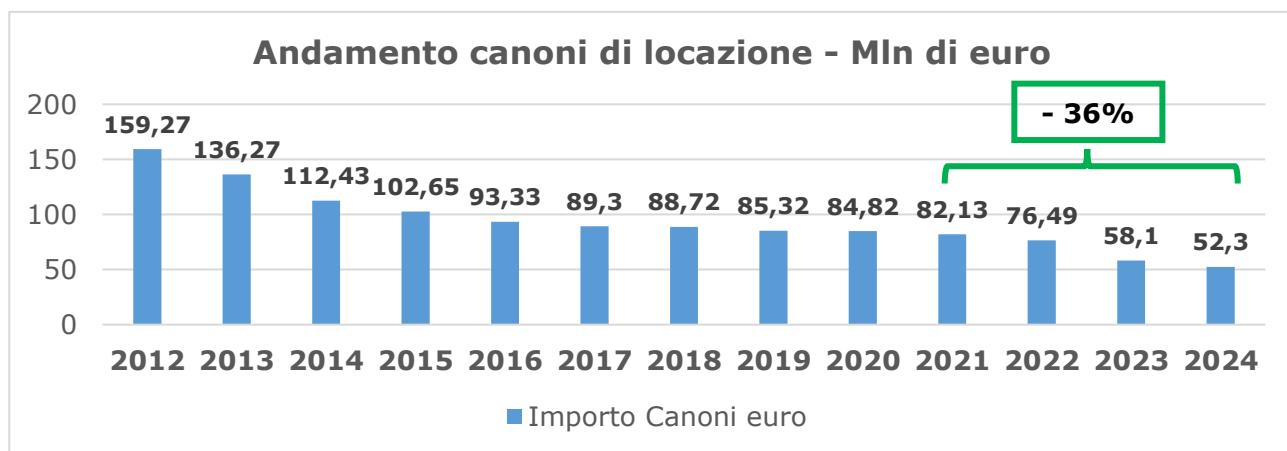
I canoni di locazione previsti dal contratto in essere sono, come previsto dal citato art. 4, comma 2-octies, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, *"pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento dei fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi del presente articolo, con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici ISTAT nonché di una riduzione del 15 per cento del canone previsto"*.

L'importo annuo complessivo corrisposto dall'Istituto per gli immobili FIP ed ex FIP utilizzati alla data del 31 dicembre 2024 è pari a 25 milioni di euro circa.

Per effetto delle attività di razionalizzazione logistica poste in essere dall'Istituto nel corso degli ultimi anni, dei n. 56 immobili originariamente conferiti al predetto Fondo FIP, nei quali erano allocate sedi dell'Istituto ed oggetto del rapporto locatizio di cui trattasi, alla data del 31 dicembre 2024:

- n. 25 sono stati riconsegnati alle rispettive proprietà, con collocazione del personale e dei servizi in altri immobili in uso all'Istituto medesimo;
- n. 5 sono stati acquistati;
- n. 26 sono ancora in uso in forza del contratto di locazione sopra menzionato.

Le attività di razionalizzazione logistica poste in essere dall'Istituto hanno consentito, anche in ragione degli acquisti di beni immobili effettuati nel corso del tempo, una considerevole riduzione delle spese per canoni di locazione passiva. In particolare, nel periodo 2021-2024 tale attività di razionalizzazione ha comportato una sensibile contrazione delle spese per canoni di locazione passiva, pari al 36%, come rappresentato nel grafico che segue, che tiene conto degli oneri espressi per cassa.



2.2. L'acquisto di immobili ad uso strumentale

L'acquisto di immobili da destinare a sedi istituzionali dell'Istituto, in sostituzione di spazi condotti in locazione, è finalizzato al contenimento della spesa pubblica.

L'art. 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, per il conseguimento dei predetti obiettivi, ha infatti disposto che gli enti pubblici non territoriali adottino iniziative finalizzate alla razionalizzazione ed al contenimento della spesa per acquisto di beni e servizi.

Il comma 1, lett. f), della richiamata norma prevede, in particolare, la razionalizzazione del patrimonio immobiliare strumentale, che ogni ente pubblico non territoriale è tenuto a realizzare attraverso *"iniziativa di ottimizzazione degli spazi da avviare sull'intero territorio nazionale che prevedano l'accorpamento del personale in forza nei vari uffici territoriali ubicati nel medesimo comune e la riduzione degli uffici stessi, in relazione ai criteri della domanda potenziale, della prossimità all'utenza e delle innovative modalità operative connesse all'aumento dell'informatizzazione dei servizi"*.

L'art. 1, comma 591, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio dello Stato per l'anno 2020), ha, inoltre, introdotto, a decorrere dall'anno 2020, il limite massimo allo stanziamento delle risorse per l'acquisto di beni e servizi entro il valore medio sostenuto per le medesime finalità negli esercizi finanziari 2016, 2017 e 2018.

A tal fine, l'Istituto, sulla base delle linee guida approvate con la già richiamata determinazione Commissariale n. 221 del 25 novembre 2009, ha avviato un profondo processo di razionalizzazione logistica per la cui realizzazione sono adottati i relativi piani operativi. Inoltre, al fine di disciplinare il procedimento di acquisizione degli immobili a fini strumentali, è stato adottato il Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari di cui alla determinazione Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017, successivamente modificato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020 e, da ultimo, modificato con determinazione Commissariale n. 34 del 26 luglio 2023.

In linea con quanto precede, l'Istituto, in esito al positivo parere del Gabinetto del Ministro dell'Economia e delle Finanze trasmesso con nota prot. 11497 del 17 giugno 2019, ha, peraltro, inserito l'acquisto di immobili a uso strumentale nell'ambito dei piani di investimento e disinvestimento periodicamente adottati e per i quali è sempre pervenuto il decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

L'esigenza di contenere le spese per acquisto di beni e servizi è stata rappresentata anche dal CIV dell'INPS, il quale con la deliberazione n. 38 del 30 novembre 2023 ha impegnato gli Organi alla realizzazione del *"Piano straordinario di acquisto delle sedi dell'Istituto"*.

Al riguardo, l'Istituto ha avviato le attività preordinate alla realizzazione del Piano straordinario di acquisto delle sedi strumentali concentrandosi, in via prioritaria, sugli immobili per i quali non

è risultato conveniente proseguire nei contratti di locazione in essere, con particolare riferimento ai beni oggetto del contratto di locazione FIP di cui si è già detto.

In relazione ai contratti di locazione di immobili di proprietà FIP è necessario menzionare che l'art. 17.1 riconosce a favore del conduttore (Agenzia del Demanio), anche per conto delle Pubbliche Amministrazioni utilizzatrici (ad es. INPS), il c.d. "Diritto di prima offerta" in caso di alienazione del bene immobile, ai fini dell'esercizio del quale onera la parte locatrice (Fondo FIP o successivi proprietari) a comunicare il prezzo al quale intende cedere l'immobile, c.d. "Prezzo di prima offerta", ed affida al Conduttore il termine di 30 giorni, dalla ricezione dell'offerta, per manifestare la propria accettazione e di 60 giorni, dalla predetta accettazione, per addivenire al rogito.

La possibilità di utilizzare il c.d. "Diritto di prima offerta" è stata recepita dal Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti il quale disciplina altresì l'acquisto di immobili in uso all'Istituto in forza di contratti di locazione passiva diversi dal Contratto FIP, in caso di offerta di vendita da parte del locatore in vigenza del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Oltre alle predette modalità di acquisto, il citato Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti prevede che l'Istituto sia tenuto alla pubblicazione di avvisi di ricerca di mercato. In ogni caso, una volta definiti i propri fabbisogni allocativi, l'Istituto, ai fini dell'acquisizione di immobili ad uso strumentale, verifica, in via prioritaria, l'eventuale esistenza di immobili di proprietà rispondenti alle esigenze strumentali e, successivamente, di proprietà di Enti Pubblici disponibili per la vendita, che insistono nell'ambito territoriale di interesse, anche mediante consultazione dell'Agenzia del Demanio.

Il prezzo di acquisto dell'immobile viene, ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, determinato sulla base del parere di congruità o di stima dell'Agenzia delle Entrate. Il pagamento del prezzo di acquisto può inoltre avvenire, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento, ove la controparte concordi, mediante permuta, anche parziale, con beni immobili da Reddito dell'Istituto, previa acquisizione di perizia estimativa del valore dell'immobile offerto in permuta.

Accanto alle procedure di acquisto sopra delineate, l'art. 9 del Regolamento prevede, ove previsto dal regolamento di gestione del fondo di investimento immobiliare, la possibilità per l'Istituto di acquisire beni immobili da destinare a fini strumentali mediante assegnazione in natura di immobili di proprietà di Fondi immobiliari di cui l'Istituto medesimo detenga una partecipazione di maggioranza, a fronte del rimborso anticipato integrale di quote di tali fondi per un controvalore corrispondente al valore del bene immobile oggetto di assegnazione, salvo conguagli.

Il valore dell'immobile, in questo caso, è determinato sulla base della relazione di stima redatta dall'Esperto Indipendente di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 5 marzo 2015, n. 30.

La tabella sotto riportata evidenzia gli acquisti perfezionati dall'Istituto nel corso del tempo.



Viale Aldo Ballarin, 42 – 00142
Roma
Tel. + 39 06 5905 8582

dc.patrimonioinvestimenti@inps.it
dc.patrimonioeinvestimenti@postacert.inps.gov.it
www.inps.it

Anno	Immobile	Importo impegnato euro	Procedura
2024	Taranto, Via Golfo di Taranto n. 7/D	7.350.000,00	Avviso di ricerca di mercato
	Vicenza, C.so SS. Felice e Fortunato, nn. 155-157-163	6.826.049,59	Ex FIP - Esercizio diritto di "Prima offerta"
	Lecce, Viale Marche, nn. 12-14	5.460.839,67	Ex FIP - Esercizio diritto di "Prima offerta"
	Roma, Via Nizza, n.152 – 154	5.190.000,00	Rimborso in natura di quote di Fondi immobiliari
	Cosenza, Piazza Loreto, nn. 22/b - 23 - 24	5.714.307,50	Esercizio diritto di prelazione
	Varese, via A. Volta nn. 1-3-5	12.969.094,18	Ex FIP - Esercizio diritto di "Prima offerta"
	Totale anno	43.510.290,94	
2023	Firenze, Viale Belfiore n.24	25.474.000,00	Ex FIP - Esercizio diritto di "Prima offerta"
	Roma, Via Emilio Longoni, n. 53-65	19.104.682,12	Avviso di ricerca di mercato
	Totale anno	44.578.682,12	
2022	Pesaro Viale A. Gramsci n.8	10.326.250,78	Ex FIP - Esercizio diritto di "Prima offerta"
	Ferrara, Viale Cavour n.164	13.199.434,10	Ex FIP - Esercizio diritto di "Prima offerta"
	Bari, Lungomare Nazario Sauro n.41	13.472.509,92	Ex FIP - Esercizio diritto di "Prima offerta"
	Totale anno	36.998.194,80	
2021	Fermo, Via Pompeiana n.156	3.557.292,81	Acquisto tramite permuta da altra P.A.
	Totale anno	3.557.292,81	
Totale		128.644.460,67	

Ai fini dell'implementazione del processo di razionalizzazione logistica delle proprie strutture operative, l'Istituto, tra la fine del 2023 e nel corso del 2024, ha intensificato le attività volte all'acquisizione di sedi strumentali ed ha pubblicato dodici avvisi di ricerca, di cui dieci nel 2024, con istituzione delle relative commissioni per l'individuazione degli immobili da acquistare.

Tali commissioni hanno avuto per lo più esito negativo, ad eccezione di quelle afferenti alle sedi di Taranto, il cui acquisto è stato autorizzato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 133 del 4 dicembre 2024; di Caserta, il cui acquisto è stato autorizzato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 262 del 17 dicembre 2025. Sono tutt'ora in corso i procedimenti relativi al possibile acquisto degli immobili da adibire alla sede di Como e Verona e ad uso archivio.

L'esito dei lavori delle predette commissioni ha evidenziato profili di criticità in ordine alla concreta possibilità di acquisizione di immobili da destinare a sedi istituzionali dell'Istituto.

Tali criticità sono determinate principalmente dalla circostanza che il mercato nelle zone di riferimento non ha risposto alle sollecitazioni dell'Istituto secondo le attese, anche considerando i requisiti tipologici, dimensionali e di localizzazione dei beni ricercati, necessari al soddisfacimento delle relative esigenze operative.

Inoltre, le aspettative di rendimento degli operatori economici, motivate anche dalla particolarità dei beni offerti e dalla connessa scarsità, nelle zone di riferimento, di possibili alternative, non ha incontrato le risultanze delle analisi peritali condotte dall'Agenzia delle Entrate.

In ragione di quanto precede, nonché del probabile mutamento dell'indirizzo strategico della società di gestione del Fondo a seguito di una possibile nuova *governance* del Fondo medesimo, l'Istituto sta valutando le azioni da porre in essere per la ridefinizione della strategia di acquisizione finora perseguita.

Sulla scorta dei citati piani di razionalizzazione logistica, degli acquisti già effettuati nel corso degli anni e della previsione di acquisto di siti idonei a soddisfare le esigenze archivistiche dell'Istituto, tenuto altresì conto dei profili di criticità rilevate nell'ambito delle ricerche di mercato sinora effettuate, si è ritenuto di ridefinire per gli anni 2026-2028 il volume di acquisti di immobili da destinare ad uso strumentale dell'Istituto in circa 220 milioni di euro. In particolare, per il 2026 è stata prevista una spesa di 80 milioni, per il 2027 di 80 milioni di euro e per il 2028 di 60 milioni di euro.

3. IL PATRIMONIO A REDDITO - BENI DESTINATI ALLA VALORIZZAZIONE

Il patrimonio immobiliare da Reddito consta, alla data del 31 dicembre 2024, di oltre 23.000 unità immobiliari aventi varia destinazione (residenziale, commerciale, uffici, box, posti auto, cantine, terreni, etc) distribuite sull'intero territorio nazionale, come dettagliato nell'allegato n. 3 e sintetizzato nella tabella che segue.

Regione	N. Unità	N. Terreni	Totale	%
ABRUZZO	28	0	28	0,12%
BASILICATA	29	2	31	0,13%
CALABRIA	201	540	741	3,20%



Viale Aldo Ballarin, 42 – 00142
Roma
Tel. + 39 06 5905 8582

dc.patrimonioinvestimenti@inps.it
dc.patrimonioeinvestimenti@postacert.inps.gov.it
www.inps.it

CAMPANIA	871	48	919	3,97%
EMILIA ROMAGNA	539	120	659	2,85%
FRIULI VENEZIA GIULIA	145	3	148	0,64%
LAZIO	12.513	399	12.912	55,77%
LIGURIA	497	217	714	3,08%
LOMBARDIA	3.076	63	3.139	13,56%
MARCHE	74	2	76	0,33%
MOLISE	8	0	8	0,03%
PIEMONTE	360	62	422	1,82%
PUGLIA	249	8	257	1,11%
SARDEGNA	282	35	317	1,37%
SICILIA	423	61	484	2,09%
TOSCANA	896	58	954	4,12%
TRENTINO ALTO ADIGE	41	11	52	0,22%
UMBRIA	139	0	139	0,60%
VALLE D'AOSTA	1	0	1	0,00%
VENETO	1.125	25	1.150	4,97%
Totale	21.497	1.654	23.151	100%

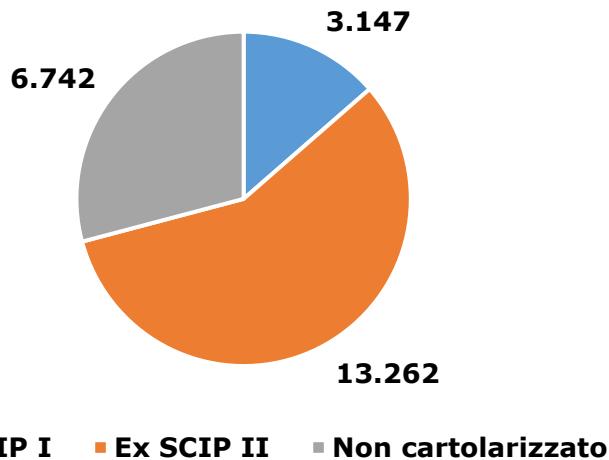
Il patrimonio immobiliare da Reddito presenta, pertanto, una elevata concentrazione sotto il profilo geografico: il Lazio con il 55,77% e la Lombardia con 13,56%, assorbono infatti il 69% circa del totale delle unità immobiliari.

Si evidenzia, inoltre, che il patrimonio immobiliare da Reddito dell'Istituto è per la quasi totalità – ad eccezione dei terreni - composto dalle unità immobiliari ad esso retrocesse, o retrocesse ad altri Enti Pubblici successivamente in esso confluiti, ai sensi del comma 2 dell'art. 43-bis del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, residuate al termine delle operazioni di cartolarizzazione denominate "SCIP 1" e "SCIP 2" - di cui ai Decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze, rispettivamente del 30 novembre 2001 e del 21 novembre 2002 - e che nel corso delle medesime, per problematiche di varia natura o per le loro caratteristiche qualitative e/o tipologiche, non erano state dismesse.

Quanto precede è meglio rappresentato nella sottostante tabella e nel collegato grafico.

Tipologia	N. Unità	%
Ex SCIP I	3.147	14%
Ex SCIP II	13.262	57%
Non cartolarizzate (compresi tutti i Terreni)	6.742	29%
Totale	23.151	100%

Provenienza patrimonio a Reddito (31/12/2024)



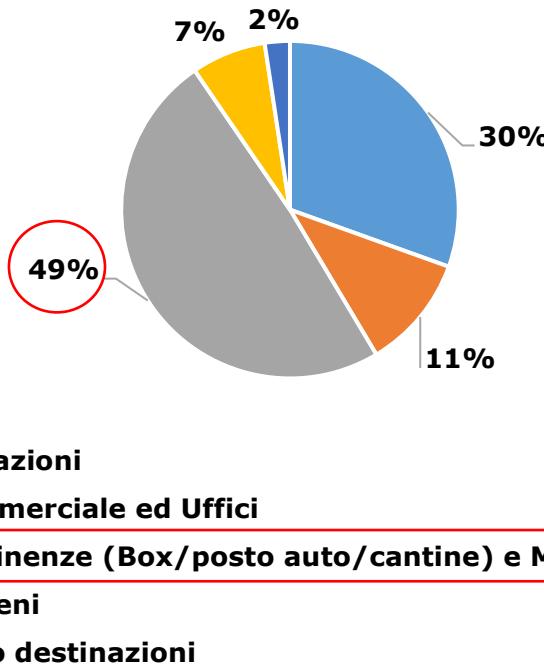
La gran parte delle predette unità immobiliari sono localizzate in zone secondarie e/o periferiche delle località di riferimento con riverbero sul relativo valore di mercato e sulla possibilità di celere cessione sul mercato.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare da reddito iscritto nel bilancio dell'Istituto, alla data del 31 dicembre 2024, è riportato nella sottostante tabella.

Tipo	Consistenza al 31/12/2024 euro	F.do Ammortamento al 31/12/2024 euro	Consistenza Netta al 31/12/2024 euro
Immobili a Reddito	1.810.304.662,97	684.871.663,00	1.125.432.999,97

Per quanto attiene all'articolazione del predetto patrimonio per destinazione d'uso si evidenzia che la gran parte delle unità immobiliari hanno destinazione pertinenziale o magazzini rappresentando, congiuntamente, il 49% circa del totale, mentre le unità adibite ad abitazione raggiungono il 30% circa del totale.

Composizione patrimonio immobiliare da Reddito



Alla data del 31 dicembre 2024, l'Istituto è altresì proprietario di n. 1.654 unità immobiliari costituite da terreni, pari a circa il 7% circa del totale delle unità immobiliari, aventi varie destinazioni (es. agricolo, area urbana, etc).

Per quanto attiene al profilo dell'utilizzazione del patrimonio immobiliare da reddito, il 55% circa del medesimo risulta libero.

Quanto precede più nel dettaglio è rappresentato nella sottostante tabella.

Tipologia	N. Libere	N. Occupate	Totale complessivo	%	Valore di bilancio Euro
Abitazione	2.137	4.921	7.058	30%	760.064.125,72
Commerciale	1.133	571	1.704	7%	327.427.328,43
Ufficio	629	203	832	4%	281.170.550,37
Magazzino	473	210	683	3%	106.130.531,92
Pertinenze (Box/posto auto/cantine)	8.116	2.547	10.663	46%	70.668.217,97
Terreni	959	695	1.654	7%	
Altro – Ricettive, alberghiere, scuole, caserme, ecc.	323	234	557	3%	264.843.908,56
Totale	12.811	8.686	23.151	100%	1.810.304.662,97

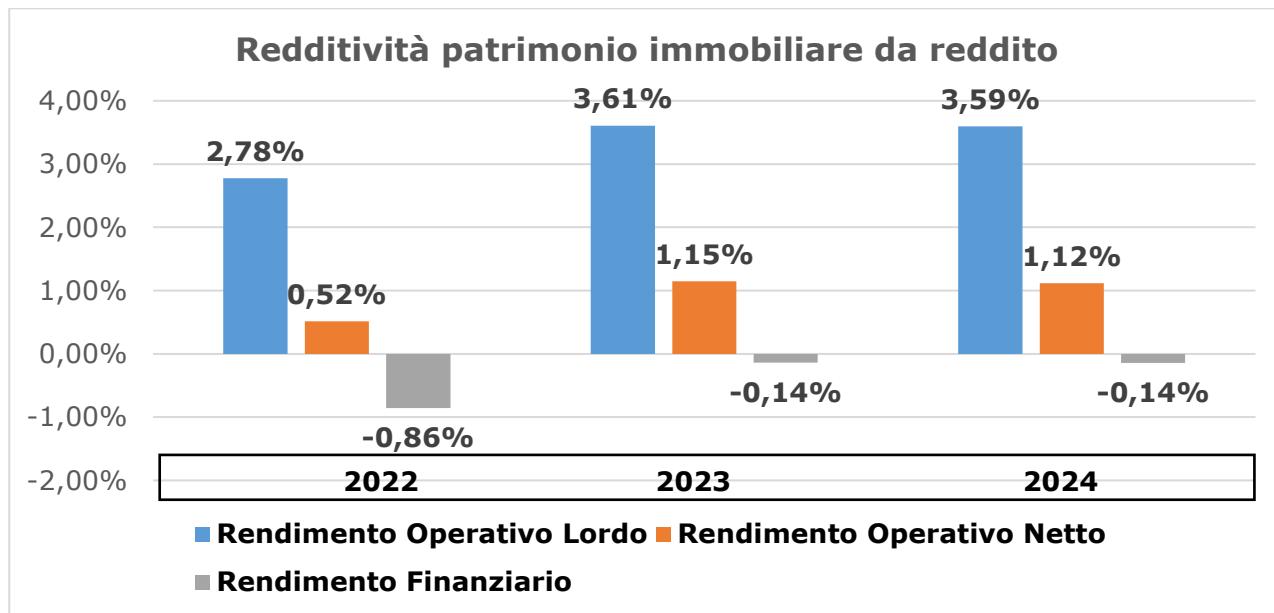
Per quanto attiene alla redditività del patrimonio immobiliare da reddito, nel corso degli ultimi anni gli indicatori gestionali hanno registrato un costante miglioramento.

Nello specifico, nel triennio 2022-2024 il reddito complessivo lordo è passato da 54,5 milioni di euro (2022) a 66 milioni di euro (2024). Inoltre, il reddito operativo netto migliora da 10,1 milioni di euro (2022) a 20,5 milioni di euro (2024).

REDDITIVITA' IMMOBILI DA REDDITO			
	Importi riscossi/pagati		
Voce	Esercizio 2022	Esercizio 2023	Esercizio 2024
Reddito operativo lordo (A)	54.549.936	68.405.285	66.004.345
- di cui: affitto di immobili	26.037.581	25.294.923	23.827.276
- di cui: morosità	8.607.949	2.846.987	3.623.643
- di cui: recupero spese di conduzione e altre entrate	7.255.114	7.572.499	6.239.533
- di cui: risarcimento per contenzioso con ex società di gestione imm.re	-	-	-
- di cui: utili/perdite da realizzo	12.649.292	32.690.877	32.313.893
Spese gestionali (B)	44.432.899	46.621.951	45.494.920
- di cui: spese condom., utenze, tributi minori, assicur., guard., ecc.	26.949.876	26.808.164	26.659.746
- di cui: compensi a canone e rimborsi spese al gestore (IVA inclusa)	9.010.184	12.443.997	12.702.392
- di cui: manutenzione straordinaria	5.472.839	4.369.790	3.132.782
- di cui: oneri figurativi del personale	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Reddito operativo netto (A-B)	10.117.036	21.783.334	20.509.425
Imposte locali (IMU) (C)	26.980.447	24.407.653	23.154.755
Reddito finanziario (A-B-C)	-16.863.411	-2.624.319	-2.645.330
Ammortamenti (D)	35.292.826	34.048.165	32.951.004
Reddito contabile (A-B-C-D)	-52.156.237	-36.672.485	-35.596.334
Consistenza media linda del patrimonio immobiliare (E)	1.964.121.825	1.896.181.282	1.836.589.214

In rapporto alla consistenza del patrimonio immobiliare, il rendimento operativo netto aumenta da 0,52% (2022) a 1,12% (2024).

Parimenti, il rendimento finanziario - che tiene conto delle componenti finanziarie gestionali e delle uscite per IMU - passa da - 0,86% (2022) a - 0,14% (2024).



La gestione del patrimonio immobiliare da Reddito è stata completamente esternalizzata dall'Istituto ed è, in particolare, dall'anno 2020 affidata alla società Romeo Gestioni S.p.A. in forza, da ultimo, del contratto di affidamento dei *“Servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS”*, recante C.I.G. 993087514E, sottoscritto in data 30 giugno 2023.

I costi di gestione, corrisposti in esecuzione del menzionato rapporto di gestione esternalizzata, per i servizi di gestione amministrativa, gestione tecnica (manutenzione ordinaria e straordinaria) e di supporto alla valorizzazione sostenuti nel periodo 2022 – 2024 sono indicati nella sottostante tabella.

CAUSALE	2022	2023	2024
Gestione Amministrativa e supporto alla valorizzazione	3.178.673,19	2.710.063,23	3.200.828,11
Gestione Tecnica (ordinaria e straordinaria)	7.223.732,81	10.742.222,91	11.232.680,98
TOTALE	10.402.406,00	13.452.286,14	14.433.509,09

Nell'ambito della gestione tecnica del richiamato rapporto di gestione esternalizzata, per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione, con l'obiettivo di mantenere adeguati livelli di conservazione e di efficienza delle unità immobiliari, finalizzata alla valorizzazione, è stato consuntivato per l'anno 2024 l'importo complessivo di euro 1.875.758,28, IVA compresa, e preventivato per l'anno 2025 l'importo di 3.195.500,00 euro, al netto IVA.

3.1. La valorizzazione del patrimonio immobiliare da Reddito

L'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, onera l'Istituto a provvedere alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare non destinato a fini istituzionali 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 in ragione di quanto disposto dal citato art. 43 bis del decreto-legge 30 dicembre 2008 n. 207, convertito in legge 27 febbraio 2009 n. 14.

Al fine di dare esecuzione alle richiamate disposizioni normative, l'Istituto, in adempimento a quanto previsto dall'art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, e dal decreto interministeriale 10 novembre 2010 nonché dalla direttiva del 10 febbraio 2011 emanati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, adotta, con la periodicità ivi prevista, i prescritti piani di investimento e disinvestimento, nei quali sono inserite le attività di dismissione – per vendita o conferimento a fondi immobiliari – programmate per il triennio, e che sono sottoposti al vaglio dei citati Ministeri per il rilascio del prescritto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica.

Con l'ultimo Piano per gli investimenti e disinvestimenti adottato con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 183 del 26 novembre 2025, e relativo al triennio 2026 – 2028, l'Istituto ha previsto di addivenire alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito per un importo di 80 milioni di euro per l'anno 2026, di 70 milioni di euro sia per l'anno 2027 e sia per l'anno 2028.

Nel medesimo Piano è prevista altresì la dismissione tramite conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito ai fondi immobiliari istituiti da Invimit SGR S.p.A. per un importo di 300 milioni di euro per ciascun anno.

3.1.1. Dismissioni mediante vendita diretta

Il già menzionato art. 43-bis, comma 2, del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, dispone che: *"I beni immobili che alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto sono di proprietà della SCIP sono trasferiti in proprietà ai soggetti originariamente proprietari degli stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza garanzia per vizi ed evizione".*

Il comma 12 del medesimo articolo prevede, inoltre, che *"(...) gli enti possono procedere alla vendita diretta degli immobili di cui al comma 2, fatti salvi in ogni caso i diritti spettanti agli aventi diritto. Si applicano le disposizioni previste dai commi 3, 3-bis, 4, 5, 6, 7, 7-bis, 8, 9, 13, 14, 17, 17-bis, 19, eccetto i primi due periodi, e 20 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e dal decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104. I soggetti originariamente proprietari degli immobili assolvono la vendita di tutti i beni immobili ad essi trasferiti nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazione degli stessi da parte della SCIP per la seconda operazione di cartolarizzazione, per quanto compatibili (...)"*.

La richiamata normativa riconosce, a favore dei conduttori delle unità immobiliari poste in vendita, un diritto di opzione ed uno di prelazione nell'acquisto delle medesime, definendone tanto le modalità di esercizio quanto quelle di determinazione del relativo corrispettivo, con applicazione di condizioni, anche in termini di previsione di riduzioni di prezzo, particolarmente favorevoli.

In particolare, l'art. 3 del decreto-legge n. 351/2001 riconosce in favore dei conduttori delle unità immobiliari il diritto di opzione per l'acquisto, in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, al prezzo determinato secondo quanto disposto dai commi 7 e 8 del medesimo articolo. Pertanto, escluse le unità immobiliari di pregio, ai conduttori che esercitano il diritto di opzione ed acquistano in forma individuale è applicato un prezzo pari al prezzo di mercato delle stesse unità immobiliari libere diminuito del 30 per cento. Ulteriori percentuali di abbattimento del prezzo sono applicate in caso di acquisto tramite mandato collettivo e variano in ragione della percentuale di unità immobiliari acquistate rispetto al totale del fabbricato, al netto delle unità libere.

Il successivo comma 5 dell'art. 3 riconosce, invece, il diritto di prelazione *"in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale nonché in favore degli affittuari dei terreni, solo per il caso di vendita degli immobili ad un prezzo inferiore a quello di esercizio dell'opzione.* Il diritto di prelazione eventualmente spettante ai sensi di legge ai conduttori delle singole unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale può essere esercitato unicamente nel caso di vendita frazionata degli immobili. La vendita si considera frazionata esclusivamente nel caso in cui ciascuna unità immobiliare sia offerta in vendita singolarmente a condizioni specificatamente riferite a tale unità. Il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata è successiva ad un acquisto in blocco".

Le sopra menzionate facilitazioni sono state estese, al ricorrere di specifiche condizioni, anche agli occupanti senza titolo dall'art. 7-bis, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con la legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successivamente modificato dal decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014, n. 164.

In linea con quanto precede, il vigente Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari dell'Istituto ha recepito le disposizioni normative sopra sinteticamente riportate.

In particolare, per quanto attiene alla dismissione tramite vendita, il citato Regolamento prevede l'adozione di procedure di vendita mediante offerte in opzione ai conduttori, e, per gli immobili inoptati o liberi, mediante procedura d'asta pubblica o trattive private.

Dal gennaio 2017 al 31 dicembre 2024, l'Istituto ha venduto n. 5.785 unità immobiliari, per un controvalore di 401,3 milioni di euro circa, come meglio rappresentato nella sottostante tabella nella quale sono indicati i volumi annuali di dimissione.

Anno	Numero unità vendute	Controvalore di vendita – Euro
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	5.785	401.301.596

I commi 17 e 17-bis del richiamato art. 3 del decreto-legge n. 351/2001 prevedono, inoltre, la possibilità per gli enti territoriali di acquisire “(...) *beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi*” e “(...) *unità immobiliari residenziali, escluse quelle di pregio (...) locate ai medesimi enti pubblici territoriali al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa (...)*”.

Sulla base di detta normativa, l’Istituto ha ceduto, alla data del 31 dicembre 2024, a Pubbliche Amministrazioni immobili come riportato nella tabella che segue.

Vendita diretta alla Pubblica Amministrazione		
Città	Unità	Controvalore di vendita (mln/€)
Comune di Seregno	Intero stabile	0,3
ALER di Cinisello Balsamo	N. 136 unità abitative	8,5
Comune di Pesaro	Impianto sportivo e parcheggio	1,3
Ospedale Monaldi di Napoli	Stabile e terreni	1,2
Roma Capitale	N. 120 unità abitative	15,6
Provincia autonoma di Bolzano	N. 80 unità	25,5
Azienda Sanitaria Provincia di Cosenza	Intero stabile	2
Comune di Firenze	Stabile da adibire a ed. scolastico	1,5
Totale		55,9

Nel corso dell’anno 2025 si sono perfezionate ulteriori cessioni con il Comune di Roma ed in particolare dell’area mercato coperto di Val Melania, per un valore di 1,2 milioni di euro; con il Comune di Messina per la vendita di un immobile sito in Via Romagnosi per un valore di 2,1 milioni di euro e con la Guardia di Finanza, che ha acquistato un terreno sito in Roma, zona Porta Furba, per un valore 0,7 milioni di euro.

Nel corso del medesimo anno, l’Istituto ha inoltre partecipato al bando per l’Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di cui alla D.D. n. 634 del 10 marzo 2025 del Dipartimento Valorizzazione del

Patrimonio e Politiche abitative di Roma finalizzato all'acquisizione dal libero mercato di unità immobiliari da destinare per l'edilizia residenziale sociale da parte di Roma Capitale proponendo circa 400 unità immobiliari.

Allo stato attuale sono in corso trattative e interlocuzioni con il Comune di Roma per la cessione di n. 88 unità immobiliari libere, oltre ad ulteriori n. 55 unità abitative e n. 5 locali per le/i quali è in corso di definizione un protocollo d'intesa con il medesimo Comune, con il Ministero della Giustizia, per l'immobile sito in via Capra, con il Comune di Reggio Emilia per la vendita di un'area parcheggio, con i Comuni di Collegno Torinese, Cremona, Agrigento, Ravenna e con la Guardia di Finanza per la cessione di ulteriori aree site in Roma, in zona Porta Furba.

Le modalità di dismissione mediante asta pubblica, sulla base di turni d'asta successivi, sono disciplinate dal titolo III del più volte richiamato Regolamento per gli Investimenti e disinvestimenti immobiliari.

Le unità immobiliari residenziali libere, quelle qualificate di pregio anche se occupate, le unità con destinazione non residenziale libere o occupate ed i terreni liberi sono posti in vendita nel primo turno d'asta, al prezzo a base d'asta pari al valore di mercato determinato ai sensi dell'art. 10 comma 2 del Regolamento.

Per le unità immobiliari residenziali occupate ed inoptate, non qualificate di pregio, il prezzo a base d'asta è determinato applicando una riduzione del 30% al valore di mercato dell'unità immobiliare libera.

Per le unità immobiliari residenziali rimaste invendute nel primo turno d'asta, il prezzo a base d'asta nei turni successivi può essere ridotto nella misura massima di seguito indicata:

- i. secondo turno d'asta: 30% del valore alla base del primo turno d'asta;
- ii. terzo turno e successivi: 50% del valore alla base del primo turno d'asta.

Per le unità immobiliari con destinazione non residenziale ed i terreni rimasti invenduti nel primo turno d'asta, il prezzo a base d'asta nei turni successivi può essere ridotto nella misura massima di seguito indicata:

- i. secondo turno d'asta: 25% del valore alla base del primo turno d'asta;
- ii. terzo turno: 35% del valore alla base del primo turno d'asta;
- iii. turni successivi al terzo: 50% del valore alla base del primo turno d'asta.

Per le unità immobiliari inoptate, in caso di aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello di offerta in opzione, al conduttore è riconosciuto il diritto di acquisto in prelazione dell'unità immobiliare, da esercitarsi, a pena di decadenza, entro sessanta giorni dalla relativa comunicazione, previo accertamento della regolarità nel pagamento dei canoni e degli altri oneri dovuti.

Secondo quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento per gli Investimenti e disinvestimenti immobiliari per tutte le unità rimaste invendute a seguito dell'espletamento di almeno tre turni d'asta, di cui uno con prezzo a base d'asta pari al 50% del valore base del primo turno d'asta, l'INPS può procedere alla dismissione tramite trattativa privata, per lotti singoli o aggregati, formati da più unità principali e/o più unità secondarie.

La trattativa privata non può, in ogni caso, essere conclusa per un corrispettivo inferiore al 40% del prezzo posto a base d'asta nel primo turno d'asta esperito per l'immobile (o gli immobili, in caso di lotti aggregati) oggetto della trattativa privata.

Per la gestione delle procedure d'asta, l'INPS ha adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 136 del 17 settembre 2025 apposita Convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato che prevede l'utilizzo di una procedura telematica via Web.

Come sopra accennato, una particolare disciplina riguarda gli immobili collocati nella categoria cd. "di pregio".

Si considerano immobili di pregio ai sensi dell'art. 3, comma 109, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 "gli immobili che sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale. Tali alloggi sono offerti in vendita ai titolari di contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti non ancora rinnovati purché si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi, in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto, ad un prezzo di vendita pari al prezzo di mercato degli alloggi liberi, [...]".

La disciplina in argomento è stata successivamente novellata dall'art. 3 del citato decreto legge n. 351/2001, il quale stabilisce espressamente al comma 13 che "con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia del Territorio, sono individuati gli immobili di pregio. Si considerano comunque di pregio gli immobili situati nei centri storici urbani, ad eccezione di quelli individuati nei decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia del Territorio".

Successivamente, l'art. 43 bis, comma 13, del decreto-legge 30 dicembre 2008 n. 207, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2009 n. 14, ha ribadito l'attribuzione all'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) della competenza ad individuare gli immobili di pregio, fermi restando i criteri di individuazione dei suddetti immobili previsti dal citato art. 43 bis, comma 13, del decreto legge n. 351/2001 e disciplinati dal decreto 31 luglio 2002.

Le richiamate disposizioni impongono all'Istituto di procedere alla dismissione del patrimonio immobiliare non adibito ad usi strumentali senza alcuna possibilità di riduzione di prezzo qualora l'immobile sia classificato come di pregio.

3.1.2. Dismissioni mediante conferimento a fondi immobiliari

L'art. 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, prevede la costituzione di una SGR (Società di Gestione del Risparmio) "(...) per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata (...) ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile (...)".

Conseguentemente, il Ministero dell'Economia e delle Finanze con proprio Decreto del 19 marzo 2013 ha istituito la società "INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETÀ PER AZIONI" (InvImIt SGR S.p.A.) e con successivo Decreto del 5 febbraio 2014, nell'avviare e disciplinare la procedura di costituzione dei predetti fondi "(...) a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari (...)", all'art. 1, comma 2, ha previsto che "Le modalità di costituzione e di partecipazione, le caratteristiche dei fondi, riguardanti il patrimonio immobiliare dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, le modalità di sottoscrizione delle quote da effettuarsi nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, le caratteristiche delle quote emesse a fronte dei conferimenti ovvero dei trasferimenti e le procedure di collocamento di tali quote saranno successivamente definite in accordo tra l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale e InvImIt SGR S.p.A.".

InvImIt SGR S.p.A. ha istituito e gestisce due fondi di investimento immobiliare ai quali l'Istituto può quindi conferire beni immobili da reddito ed in particolare:

- il fondo denominato "i3 – INPS", fondo immobiliare di tipo chiuso e riservato, a comparto unico e non quotato, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta SGR S.p.A. del 17 maggio 2017, che ne ha contestualmente approvato il Regolamento di gestione, da ultimo modificato, con delibera del medesimo organo, in data 10 maggio 2021. Tale fondo ha avviato la propria operatività il 3 agosto 2017 ed ha, salvo proroga, una durata di 20 anni, a decorrere dalla chiusura del primo esercizio successivo all'avvio dell'operatività dello stesso, e, dunque, con scadenza al 31 dicembre 2037;
- il fondo denominato "i3 – SILVER", fondo immobiliare di tipo chiuso e riservato, a comparto unico e non quotato, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR S.p.A. del 18 aprile 2018, che ne ha contestualmente approvato il Regolamento di gestione. Il fondo ha avviato la propria operatività il 10 luglio 2018 ed ha, salvo proroga, una durata di 25 anni, a decorrere dalla chiusura del primo esercizio successivo all'avvio dell'operatività dello stesso, e, dunque, con scadenza al 31 dicembre 2044.

L'Istituto ha dato avvio al processo di conferimento ai sopra menzionati fondi immobiliari con il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019", approvato con determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 e successivamente con i periodici piani di investimento e disinvestimento adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto, tutti oggetto dei previsti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica.

3.1.2.1. Fondo i3-INPS

A partire dall'istituzione del fondo immobiliare chiuso i3-INPS da parte di INVIMIT SGR S.p.A., intervenuta in data 17 maggio 2017, e fino al 31 dicembre 2024, l'Istituto ha completato n. 9 operazioni di apporto di immobili al predetto fondo, che hanno complessivamente riguardato n. 110 asset immobiliari, per un totale di n. 2.516 unità immobiliari – caratterizzate da elementi tipologici di maggior valenza commerciale e da una minore incidenza di questioni tecniche e di contenziosi – a fronte dell'emissione di n. 852 quote per un valore di sottoscrizione complessivo di 459,8 mln di euro.



Viale Aldo Ballarin, 42 – 00142
Roma
Tel. + 39 06 5905 8582

dc.patrimonioinvestimenti@inps.it
dc.patrimonioeinvestimenti@postacert.inps.gov.it
www.inps.it

Apporto	Autorizzazione	Anno	N. Unità Immobiliari	Valore Mln Euro	Quota Euro	N. Quote
I	Determinazione Presidenziale n. 135 del 2 agosto 2017	2017	152	101	500.000	202
II	Determinazione Presidenziale n. 182 del 6 dicembre 2017	2017	500	98	500.000	196
III	Determinazione Presidenziale n. 59 del 23 maggio 2018	2018	623	48,8	567.578	86
IV	Determinazione Presidenziale n. 173 del 19 dicembre 2018	2018	125	28,8	587.087	49
V	Determinazione Presidenziale n. 13 del 13 febbraio 2019	2019	545	71,6	587.087	122
VI	Determinazione Presidenziale n. 33 del 9 maggio 2019	2019	260	38,3	587.087	64
VII	Determinazione dell'Organo munito dei poteri di Presidente e del C.d.A. n. 104 del 18 settembre 2019	2019	118	38,7	613.784	63
VIII	Deliberazione del C.d.A. n. 47 del 29 luglio 2020	2020	93	24,5	628.216	39
IX	Determinazione commissariale n. 48 del 14 settembre 2023	2023	100	10,1	325.641	31
Totale			2.516	459,8		852

Si allega al riguardo un file Excel con l'elenco analitico delle unità apportate al 31 dicembre 2024 (allegato n. 4).

Nel corso del 2025 è stato completato un ulteriore apporto (il decimo), che ha portato a 131 il totale degli asset immobiliari conferiti, per un totale di n. 2.597 unità immobiliari e n. 929 quote per un valore di sottoscrizione complessivo di 485 mln di euro ca.

Nell'arco temporale tra il 2017 ed il 31 ottobre 2025 il fondo in questione ha effettuato distribuzioni, sia a titolo di rimborso parziale pro quota che di provento, per complessivi euro 237 mln ca.

Come indicato nel Piano Investimenti e disinvestimenti 2026/2028, adottato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto n.183 del 26 novembre 2025 ed approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con Deliberazione n.14 del 18 dicembre 2025, sono previsti nel prossimo triennio ulteriori apporti di immobili al Fondo per 300 milioni di euro annui.

3.1.2.2. Fondo i3-Silver

Nel corso del 2018, all'esito degli approfondimenti effettuati sulle possibilità di valorizzazione del patrimonio immobiliare a destinazione sociale in disuso – vale a dire le strutture nelle quali non è più svolto alcun servizio agli iscritti in via diretta o mediata – ed alla luce della possibilità per INVIMIT SGR S.p.A. di istituire, oltre al Fondo i3-INPS, sopra menzionato, ulteriori fondi immobiliari chiusi cui conferire o trasferire immobili di proprietà dell'Istituto, è emersa l'opportunità di procedere alla valorizzazione del sopra richiamato patrimonio immobiliare



Viale Aldo Ballarin, 42 – 00142
Roma
Tel. + 39 06 5905 8582

dc.patrimonioinvestimenti@inps.it
dc.patrimonioeinvestimenti@postacert.inps.gov.it
www.inps.it

attraverso il conferimento del medesimo ad un Fondo immobiliare chiuso dedicato, anch'esso istituito e gestito da INVIMIT SGR S.p.A., e denominato i3-SILVER.

Tale Fondo, è un Fondo immobiliare chiuso ad apporto di immobili, le cui quote sono detenute dall'INPS e dal Fondo i3-Core Comparto Stato, con durata massima di 25 anni, ed investe in assets immobiliari a reddito o a dismissione immediata, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo e valorizzazione.

Il patrimonio del Fondo è investito principalmente in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati a edilizia socioassistenziale, anche per uso residenziale (es. Senior Housing).

Negli anni 2018 e 2019 sono stati apportati al Fondo i3-SILVER n. 6 asset immobiliari di proprietà dell'Istituto a fronte dell'emissione di n. 45 quote per un valore complessivo di euro 22,4 mln circa.

Apporto	Autorizzazione	Anno	N. Unità Immobiliari	Valore Milioni Euro	Valore Quota Euro	N. Quote
I	Determinazione Presidenziale n. 88 del 28 giugno 2018	2018	5	10	500.000	20
II	Determinazione Presidenziale n. 127 del 24 ottobre 2018	2018	2	6	500.000	12
III	Determinazione Presidenziale n. 84 del 17 luglio 2019	2019	2	6,4	567.578	13
Totale			9	22,4		45

Gli immobili conferiti sono:

- *Centro vacanze – Colonia Lido Alberoni sita in Venezia;*
- *Villa Pullè sita in Chievo (VE);*
- *Ex Convitto femminile di Spoleto (PG);*
- *Casa di soggiorno climatica – casa per ferie sita in Giulianova(TE);*
- *Casa per ferie sita in Fano (PU);*
- *Ex colonia sita in Lerici (SP)*

3.2. Le locazioni attive

Nel corso del tempo, il patrimonio immobiliare da reddito è stato in parte concesso in locazione a soggetti privati o a Pubbliche Amministrazioni, come evidenziato in dettaglio nell'allegato 5.

A tal riguardo occorre però rilevare che la normativa successivamente intervenuta – D.M. 30.11.2001 e D.M. 21.11.2002 del Ministero dell'Economia e delle Finanze – nel disciplinare gli impegni che gli Enti proprietari avrebbero dovuto assumere nell'ambito dei contratti di gestione da stipularsi con la società SCIP S.r.l. ai fini della cartolarizzazione del patrimonio da reddito, ha

previsto in capo all’Istituto l’obbligo di astenersi dal concedere in locazione gli immobili trasferiti che non fossero locati alla data dei predetti decreti, nonché di astenersi dal rinnovare i contratti di locazione, relativi sia ad immobili residenziali che ad immobili commerciali (salvo per quest’ultima categoria l’ipotesi di canone superiore ad una data percentuale del valore dell’immobile), ove non diversamente stabilito per legge.

Peraltro, il divieto di locazione contenuto nei decreti ministeriali sopra richiamati si riverbera sulle previsioni di cui al comma 12 dell’art. 43 bis del decreto-legge n. 207/2008 il quale dispone che la dismissione degli immobili locati deve avvenire nel rispetto delle specifiche previsioni dell’art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, ivi comprese quelle in tema di riduzione del prezzo di vendita rispetto a quello di mercato qualora si tratti di immobili locati.

Per esigenza di uniformità ed equità di trattamento, l’art. 12 del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari ha esteso le disposizioni normative sopra richiamate anche ai beni immobili non cartolarizzati.

Tuttavia, tenuto conto della scarsa appetibilità sul mercato di determinati cespiti e della difficoltà di conferire gli stessi ai fondi di investimento immobiliare, l’Istituto sta valutando, quale ulteriore strumento di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare da Reddito, di procedere in prospettiva, compatibilmente con le vigenti disposizioni normative e regolamentari, alla locazione di immobili non residenziali e tra questi, dei terreni anche a soggetti diversi dalle Pubbliche Amministrazioni.

Al contrario le locazioni di beni immobili a favore delle Pubbliche Amministrazioni sono state considerate sottratte alla richiamata normativa applicandosi ai medesimi le previsioni di cui al comma 10 del citato art. 3 del decreto-Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, ai fini dell’attuazione delle quali l’Agenzia del Demanio ha implementato l’applicativo PALOMA, per la locazione o la locazione e vendita di immobili da destinare al soddisfacimento delle esigenze di spazio delle Amministrazioni Statali.

In particolare, i rapporti locatizi complessivamente in essere con Pubbliche Amministrazioni, ivi compresi quelli da ultimo richiamati, rappresentano il 2,15% del totale in termini numerici e il 25,31% del totale con riferimento al totale dei canoni corrisposti.

Per quanto attiene alla regolarità dei rapporti locatizi (cfr. allegato n. 5) in corso si fa riferimento al quadro esplicativo che di seguito si rimette, dall’esame del quale risultano gli esiti dell’attività di recupero posta in essere tra il 2020 ed il 2024.

Periodo	Stragiudiziale	Giudiziale	Totale
2020	2.916.873,22	567.006,99	3.483.880,21
2021	5.116.617,79	1.039.965,14	6.156.582,93
2022	2.594.941,19	1.096.102,32	3.691.043,51
2023	1.994.526,04	781.260,94	2.775.786,98
2024	1.680.883,40	815.119,60	2.496.003,00
Totale	14.303.841,64	4.299.454,99	18.603.296,63

Nel periodo 2023 – 2025 si registra, peraltro, un progressivo miglioramento del tasso di recupero delle morosità.

Periodo di riferimento	Saldo residuo complessivo morosità euro	% Saldo morosità residua	Miglioramento %
31/12/2023	140.935.603,97	13,73%	--
31/12/2024	131.705.050,43	12,83%	0,90%
30/06/2025	127.187.096,68	12,39%	0,44%
Tasso di miglioramento recupero morosità complessivo			1,34%

3.3. Le occupazioni abusive

Come rappresentato dalla tabella che segue, alcuni immobili da reddito di proprietà dell'Istituto sono occupati da soggetti che non hanno diritto o valido titolo per dimorare in tali stabili (allegato n. 6, il quale fornisce evidenza del cespite tra unità principali e secondarie).

Nella tabella che segue è data evidenza delle unità immobiliari occupate da soggetti che non possono vantare alcun titolo di regolarità locativa.

Stato identificazione occupante	N° Unità Stato
Occupate senza titolo da soggetti non noti (denuncia contro ignoti e procedimento penale ancora in corso)	790
Occupate senza titolo da soggetti identificati	1.913
Totale	2.703

Come sopra accennato, tra i criteri generali di dismissione che l'Istituto è tenuto a rispettare è prevista anche la vendita delle unità residenziali agli occupanti *sine titulo* nonché ai conduttori in base ad assegnazione irregolare.



Viale Aldo Ballarin, 42 – 00142
Roma
Tel. + 39 06 5905 8582

dc.patrimonioinvestimenti@inps.it
dc.patrimonioeinvestimenti@postacert.inps.gov.it
www.inps.it

Infatti, l'art. 7 bis del decreto-legge n. 203/2005 dispone che sono estesi i diritti di opzione, di prelazione, di garanzia e di prezzo, di cui all'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, agli occupanti delle unità immobiliari ad uso residenziale degli enti previdenziali di cui al citato decreto che erano privi del titolo alla data di entrata in vigore del medesimo, ed ai conduttori in base ad assegnazione irregolare avvenuta entro la stessa data, purché essi provvedano, tra l'altro, al pagamento dell'indennità di occupazione, nella misura equivalente al canone di locazione determinato ai sensi di legge dalla data di inizio dell'occupazione, ed al rimborso degli oneri accessori dovuti per il medesimo periodo, nonché alla rinuncia ai giudizi eventualmente pendenti.

Inoltre, l'art. 20, comma 4, lett. C) bis, della legge 11 novembre 2014, n. 164, ha disposto, al fine di accelerare il processo di dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto, la proroga al 31/12/2013 del termine previsto dal comma 1 del citato art. 7-bis del decreto-legge n. 203/2005.

Pertanto, i suddetti occupanti – cosiddetti sanabili – qualora risultino occupanti dell'unità immobiliare alla data del 31 dicembre 2013, non siano titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza e non abbiano commesso reato diverso dall'occupazione abusiva, in presenza degli ulteriori requisiti previsti dalla normativa sopra riportata e previo pagamento dell'indennità di occupazione, possono procedere all'esercizio del diritto d'opzione all'acquisto degli immobili occupati.

Come espressamente previsto dal legislatore, tale normativa è stata introdotta con lo scopo di accelerare il processo di dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS e, quindi, non determina il diritto dell'occupante alla stipulazione di alcun contratto di locazione.

Inoltre, l'applicazione della suddetta disciplina presuppone la manifestazione di volontà all'acquisto da parte dell'occupante e, pertanto, l'Istituto provvede ad inviare la lettera di offerta in opzione anche agli occupanti "sanabili", così da avviare il procedimento finalizzato alla cessione delle unità immobiliari.

Un ulteriore vantaggio per l'Istituto che deriva dalla disciplina sopra richiamata consiste nella possibilità per gli occupanti di saldare la morosità al momento di acquisto dell'immobile (c.d. "in conto prezzo") unitamente all'importo fissato per la compravendita, avvalendosi eventualmente di mutuo ipotecario.

Infine, per quanto attiene alla determinazione degli importi dovuti a titolo di indennità di occupazione, l'Istituto, con Determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017, avente ad oggetto "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019" ha individuato – quale criterio di calcolo – l'applicazione *"del valore minimo per tipologia di riferimento rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel semestre precedente la data di inizio dell'occupazione, oltre gli aggiornamenti Istat e gli oneri accessori"*.

Altra casistica riguarda gli occupanti non sanabili, in quanto sprovvisti dei requisiti di legge, che, a seguito di autodenuncia, ovvero di accertamenti svolti dall'Istituto tramite il Gestore o dalle forze dell'ordine, risultano tuttavia "identificati".

Tra gli occupanti non sanabili devono essere considerati anche coloro i quali, pur possedendo i requisiti di cui all'art. 7 bis del decreto-legge n. 203/2005, non hanno presentato istanza di regolarizzazione.

La tabella di seguito riportata rappresenta il numero degli occupanti c.d. non sanabili, in quanto non posseggono i requisiti necessari ai sensi del citato art. 7 bis, comma 1, del decreto-legge n. 203/2005, ed il numero degli occupanti c.d. sanabili, che rientrano nel campo di applicazione del suddetto art. 7 bis.

Dati	2° Sem. 2020	1° Sem. 2021	2° Sem. 2021	1° Sem. 2022	2° Sem. 2022	1° Sem. 2023	2° Sem. 2023	1° Sem. 2024	2° Sem. 2024
abusivi con istanza di sanatoria	517	771	780	745	746	732	739	725	695
abusivi non sanabili	728	755	874	922	843	861	849	872	951
Tot.	1.245	1.526	1.654	1.667	1.589	1.593	1.588	1.597	1.646

3.4. Le azioni a tutela del patrimonio dell'Istituto

L'attività gestionale delle azioni stragiudiziali e giudiziali rappresenta uno strumento indispensabile per garantire la legalità in un ambito molto complesso.

Gli obiettivi perseguiti, attraverso la gestione del contenzioso, sono rappresentati dal recupero delle morosità e dal contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive, mediante l'ottenimento di sentenze di condanna al rilascio dei beni detenuti in assenza di valido titolo di legittimazione e al pagamento delle indennità di occupazione dovute a scopo risarcitorio.

Con riguardo al fenomeno delle occupazioni abusive l'Istituto ha posto in essere sia attività volte ad ottenere il rilascio degli immobili, sia, successivamente alla liberazione, attività di messa in sicurezza, adottando misure quali la sostituzione delle serrature e/o la muratura degli accessi e/o l'installazione di grate antiintrusione, così da contenere tale fenomeno.

Riguardo alle attività volte ad ottenere il rilascio, l'Istituto, direttamente o tramite il Gestore, ha ripetutamente e puntualmente avviato attività giudiziarie sia in sede penale che civile.

La tutela in sede penale è avviata tramite il deposito di denunce/querele avanti le competenti procure della Repubblica nei confronti degli occupanti identificati dalle autorità di pubblica sicurezza o a seguito di sopralluoghi eseguiti dal Gestore.

Non trascurabile è, tuttavia, la percentuale di occupazioni perpetrata ad opera di "ignoti" (nei casi di impossibile identificazione dell'utente detentore del cespite), nei confronti dei quali l'Istituto, direttamente o tramite il Gestore, provvede comunque a sporgere denuncia-querela in quanto l'avvio di un procedimento penale costituisce un valido strumento per addivenire all'individuazione dei soggetti che occupano le unità immobiliari e che non si autodenunciano né consentono una loro identificazione in occasione dei sopralluoghi effettuati dal Gestore.

In alcuni casi, infatti, i procedimenti penali si sono conclusi con la condanna degli occupanti, permettendo in tal modo l'attivazione delle procedure in sede civile, in altri casi i procedimenti penali si sono conclusi, invece, con l'archiviazione. Altri procedimenti penali sono tutt'ora in corso e l'Istituto, tramite il Gestore, provvede – successivamente al deposito delle denunce/querelle – a sollecitare l'attività degli inquirenti, a verificare lo stato del procedimento o ad accedere al fascicolo delle indagini preliminari, o, qualora a seguito delle indagini si sia pervenuti all'identificazione degli occupanti, ad integrare la denuncia/querela.

Tali situazioni presentano profili di criticità per l'Istituto, in quanto, nonostante le continue azioni di monitoraggio e le iniziative giudiziali poste in essere, prefigurano un danno patrimoniale sia in termini di danno emergente, derivante dall'indisponibilità dei beni che non possono essere mantenuti in buono stato, con conseguente depauperazione del loro valore immobiliare, sia in termini di lucro cessante, per il mancato profitto derivante dalla vendita delle unità immobiliari occupate oltre che per le evidenti difficoltà a recuperare gli importi dovuti dagli occupanti a titolo di indennità risarcitoria.

Le azioni a salvaguardia del patrimonio dell'Istituto sono attivate anche in sede civile, che consente una celere ed efficace tutela stante l'immediata esecutività delle statuzioni di primo grado.

Molti dei giudizi civili si sono conclusi positivamente per l'Istituto, ossia con sentenza di condanna dell'occupante al rilascio dell'immobile ed al pagamento di un'indennità di occupazione per tutto il periodo per il quale è stata accertata l'occupazione abusiva e sino al rilascio, oltre che al rimborso delle spese di lite.

In questi casi il Gestore provvede inoltre alle attività volte alla riscossione mensile dell'indennità di occupazione, dando corso, ove necessario, alle ulteriori azioni giudiziarie, anche di pignoramento, per il recupero delle somme di spettanza dell'Istituto.

Nei confronti di altri occupanti l'azione civile è ancora in corso. Il Gestore ha notificato l'atto di citazione per accertare l'occupazione senza titolo ed ottenere la conseguente condanna al rilascio dell'immobile ed al pagamento dell'indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio, ma le cause sono ancora pendenti avanti ai tribunali competenti.

4. LE QUOTE DI FONDI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

L'Istituto detiene partecipazioni in OICR – ai sensi del decreto-legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 e ss.mm.ii. – nella forma dei fondi di investimento immobiliari, alcuni dei quali acquisiti in ragione della successione nelle posizioni di enti soppressi e confluiti nell'Istituto (es. INPDAP, ENPALS, INPGI etc.) altri di diretta sottoscrizione.

I Fondi di investimento immobiliare nei quali l'Istituto detiene partecipazioni sono, alla data del 31 dicembre 2024, quelli indicati nella sottostante tabella riportante per ogni Fondo il valore di Bilancio alla predetta data e il numero delle quote possedute.

Patrimonio mobiliare			
		Valore di bilancio al 31/12/2024	Numero quote possedute
Fondi immobiliari	<i>i3 INPS</i>	254.252.310,73	852,00
	<i>i3 Silver</i>	22.366.853,57	45,00
	<i>Fondo Immobiliare ALPHA</i>	40.957.301,00	2.520,00
	<i>Fondo Immobiliare ARISTOTELE</i>	630.000.000,00	377,00
	<i>Fondo Immobiliare SENIOR</i>	91.492.433,50	10.206,00
	<i>Fondo Immobiliare GAMMA</i>	261.898.163,48	31.289,00
	<i>Fondo Immobiliare GIOVANNI AMENDOLA</i>	688.514.894,67	23.373,00
	<i>Fondo Immobiliare INVESTIMENTI PER L'ABITARE</i>	20.545.014,64	46,39
	Totale	2.010.026.971,59	

Nel restare a disposizione di Codesta Ill.ma Commissione per ogni eventuale chiarimento in ordine al contenuto della presente relazione, si porgono i più cordiali saluti.

Il Direttore centrale
Vincenzo Damato