1. PATRIMONIO IMMOBILIARE STRUMENTALE

1.1. PATRIMONIO IMMOBILIARE STRUMENTALE E ASSETTO GESTIONALE ATTUALE

Il patrimonio immobiliare strumentale dell'INPS, consta di **680 immobili** – dislocati sull'intero territorio nazionale – suddivisi, in base al titolo d'uso, tra immobili di **proprietà**, immobili in **locazione passiva** e immobili **iscritti al FIP**, per un totale di circa **1,9 milioni di mq di superficie lorda**.

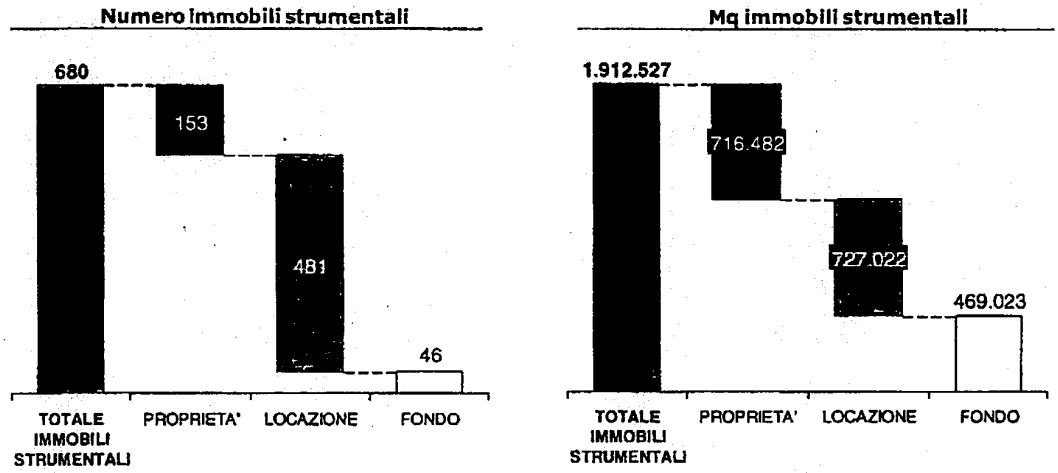


Figura 1 - Patrimonio strumentale INPS (numero e mq)

La **collocazione geografica** degli immobili strumentali risulta perlopiù omogenea sul territorio nazionale e proporzionata alla dimensione regionale.

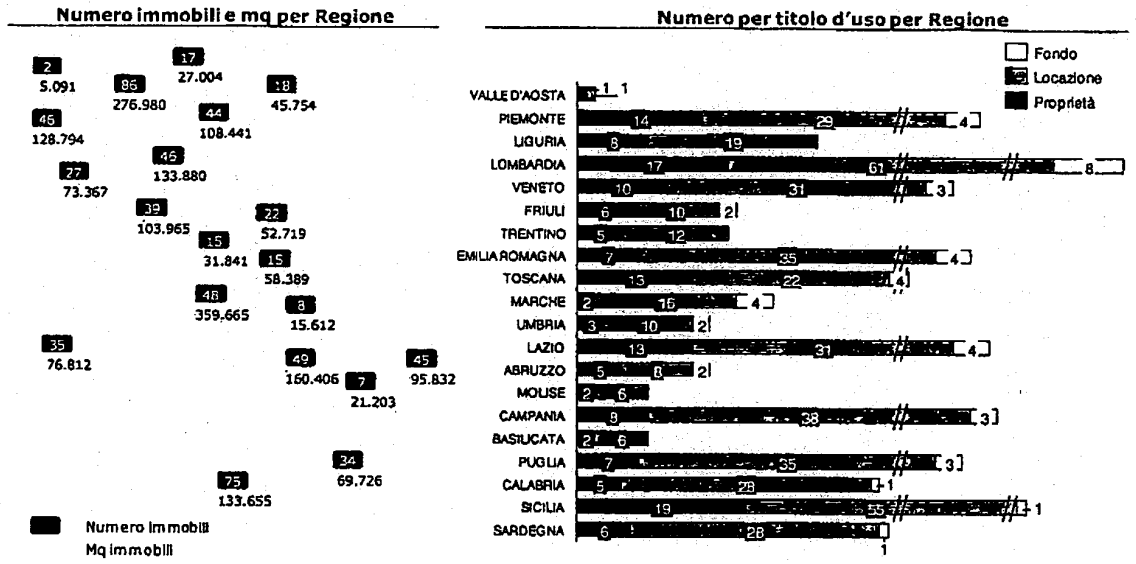


Figura 2 – Patrimonio strumentale INPS sul territorio nazionale

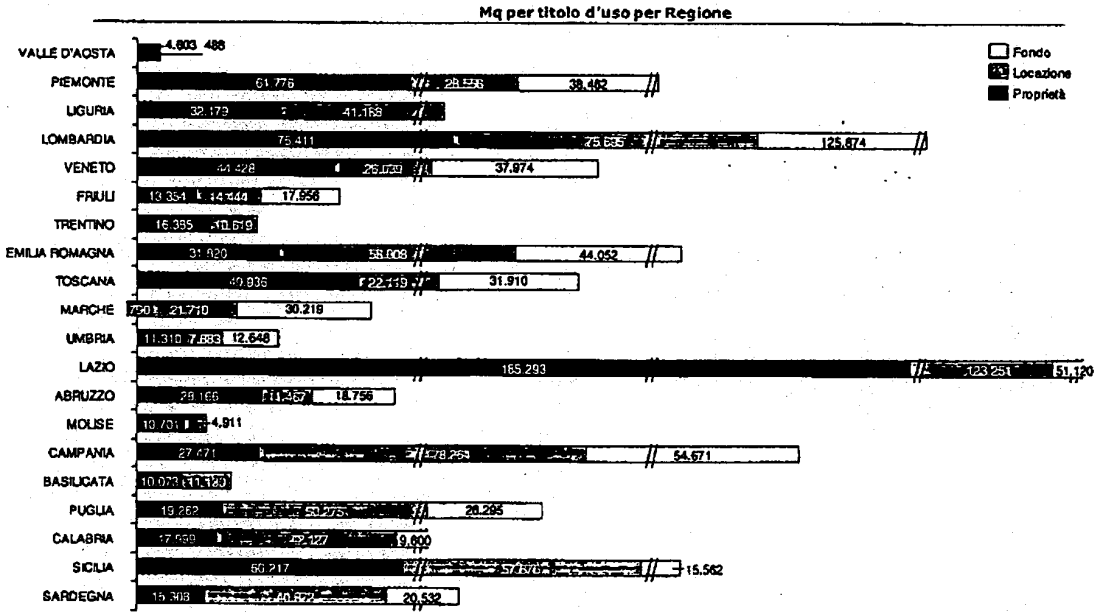


Figura 3 – Patrimonio strumentale INPS sul territorio nazionale

Con riferimento alla tipologia di struttura, gli immobili del patrimonio strumentale dell'Istituto si ripartiscono tra **Direzione Generale (DG)**, **Direzioni Regionali (DR)**, **Direzioni Provinciali**

(DP), ex Direzioni SubProvinciali (DSP) ed **Agenzie**. Direzione Generale, Direzioni Regionali e Direzioni Provinciali costituiscono circa il 70% del patrimonio strumentale dell'Istituto in termini di superfici, mentre in termini di numerosità prevalgono le strutture territoriali (Agenzie ed ex DSP), che coprono più del 60% del numero di immobili complessivo.

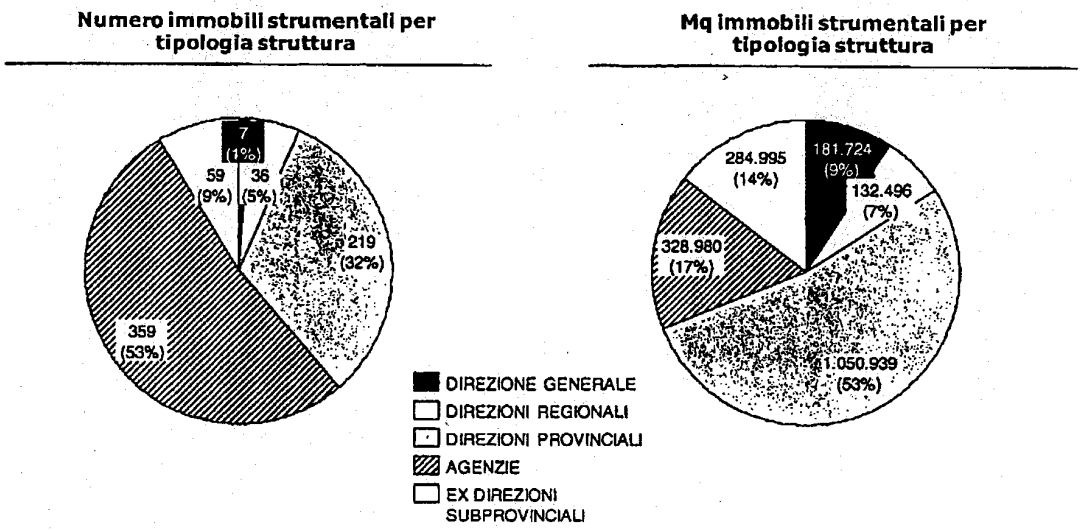


Figura 4 - Ripartizione immobili strumentali per tipologia di struttura

Come risulta dalla figura seguente, i contratti di locazione sono prevalenti nelle Agenzie di produzione, mentre gli immobili della Direzione Generale e delle Direzioni Regionali e Provinciali sono principalmente di proprietà dell'Istituto.

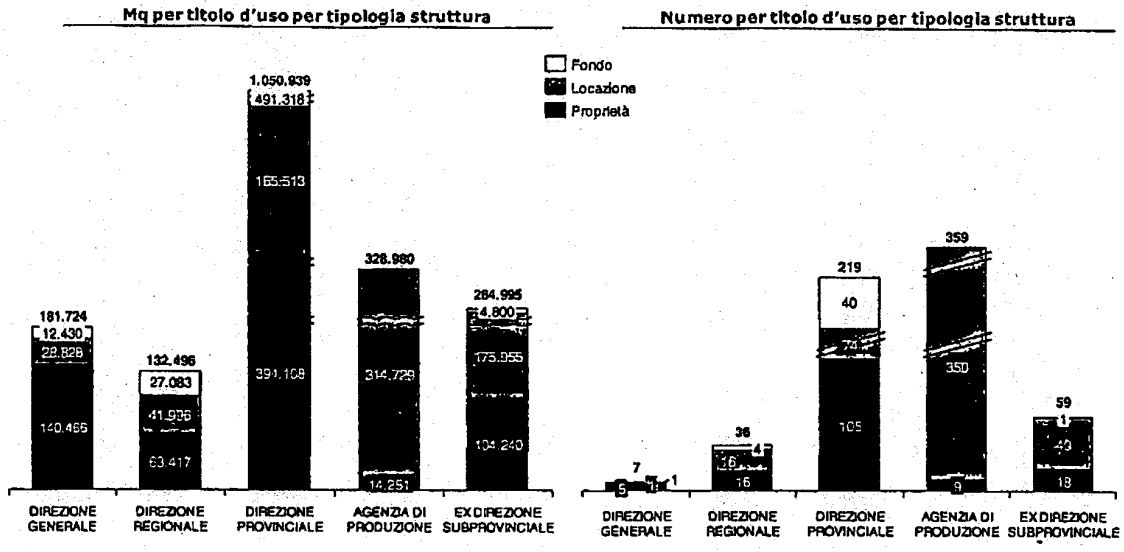


Figura 5 - Dettaglio immobili strumentali per titolo d'uso e tipologia di struttura

Come meglio specificato nel paragrafo successivo, a partire dallo scorso anno - in un contesto normativo fortemente orientato alla logica della riduzione dei costi di funzionamento degli spazi occupati dalle Pubbliche Amministrazioni e della generale ottimizzazione degli stessi - nell'Istituto è in corso un processo di razionalizzazione logistica che sta coinvolgendo, allo stato attuale, gli immobili delle Direzioni Regionali e Provinciali e della Direzione Generale oltre che delle Aree Metropolitane di Milano, Torino, Roma e Napoli, nell'attesa di estendere il processo anche alle altre strutture.

1.2. PROCESSO DI RAZIONALIZZAZIONE LOGISTICA

Come anticipato in premessa, negli ultimi anni, le politiche di finanza pubblica sono state caratterizzate dalla tendenza alla razionalizzazione della spesa ed alla concentrazione delle attività della Pubblica Amministrazione sulla funzione istituzionale, ponendo in primo piano ed in maniera sempre più pressante la questione dell'efficienza della Pubblica Amministrazione, fortemente condizionata da un'eccessiva dispersione di risorse e da strutture di supporto sovradimensionate.

L'art. 1, comma 7 della legge 24 dicembre 2007, n. 247 recante "Norme di attuazione del Protocollo del 23 luglio 2007 su previdenza, lavoro e competitività per favorire l'equità e la crescita sostenibili", nonché ulteriori norme in materia di lavoro e previdenza sociale, contiene la previsione di modelli organizzativi volti a realizzare sinergie e conseguire risparmi di spesa anche attraverso gestioni unitarie o in comune di attività strumentali.

Nell'Istituto, inoltre, sono intervenute le **Determinazioni Commissariali n. 36 e n. 140**, aventi ad oggetto la nuova articolazione delle funzioni centrali e territoriali dell'Istituto ed i relativi disegni organizzativi, che hanno approvato il nuovo modello di organizzazione centrale e periferica

dell'INPS, perseguendo la finalità di un forte miglioramento dell'azione dell'Istituto sotto i profili dell'efficienza, della razionalità e dell'economicità. Con le circolari n. 37 del 4 marzo 2009 e n. 102 del 12 agosto 2009 sono state emanate le prime linee guida attuative della nuova articolazione territoriale contenuta nella Determinazione Commissariale n. 140 del 29 dicembre 2008.

Con **circolare n 103 del 18 agosto 2009** avente ad oggetto la concentrazione delle funzioni di gestione delle risorse strumentali dell'Istituto, sono stati definiti i compiti delle Agenzie, delle Direzioni Provinciali e Regionali, della Direzioni Centrale Risorse Strumentali e della Centrale Unica nel processo di approvvigionamento dell'Istituto.

In questo contesto di evoluzione organizzativa, i cui principi ispiratori sono stati, tra gli altri:

- la **centralità dell'utente**, attraverso il miglioramento dei processi di erogazione delle prestazioni sul territorio, il continuo monitoraggio e governo dei livelli di servizio e la delocalizzazione dei punti di erogazione dei servizi secondo logiche di prossimità all'utenza,
- la **riduzione delle spese di funzionamento**, anche mediante la riduzione dell'organico, il miglioramento dei processi di approvvigionamento e la razionalizzazione del patrimonio strumentale,
- la **realizzazione di sinergie**, finalizzate ad ottenere risparmi anche attraverso gestioni unitarie o convergenti delle attività strumentali con gli altri enti del settore pubblico,

è apparso quanto mai necessario pianificare un **riassetto logistico delle strutture centrali e territoriali dell'Istituto**, anche alla luce della tendenza in atto relativa alle cessazioni dal servizio del personale e delle riduzioni dei budget di spesa e di unità entro cui procedere alle assunzioni.

Il 25 novembre 2009, pertanto, è stata emanata la **Determinazione Commissariale n. 221** avente ad oggetto "**Razionalizzazione logistica delle Direzioni Regionali e Provinciali dell'Istituto. Linee guida operative**", che ha fornito le seguenti linee guida per la razionalizzazione logistica delle strutture centrali e territoriali:

- procedere alla ricognizione delle superfici utilizzate in relazione al personale presente, e tenendo conto del trend delle uscite per pensionamento, al fine di consentire una contrazione degli spazi utilizzati;
- utilizzare, il **parametro unico di 25 mq per unità lavorativa**, da verificare caso per caso, che comprende anche la superficie di circolazione e gli spazi complementari quali sale riunioni, sale pubblico, archivi ecc. Tale parametro dimensionale è la Superficie Netta, ossia l'area pavimentata compresa tra gli elementi verticali all'interno di in edificio per ciascun piano dell'edificio;
- accertare, a seguito di tale ricognizione, la possibilità di accorpamento del personale esistente e la conseguente liberazione di parte degli spazi attualmente occupati, al fine di consentire l'eventuale attivazione di iniziative sinergiche con altre Pubbliche Amministrazioni (Ministero del Lavoro e altri Enti previdenziali – Casa del Welfare) i cui uffici potrebbero essere ospitati negli spazi liberati;

- prevedere la liberazione di aree contigue e, nel caso di strutture distribuite su più stabili, la concentrazione, laddove possibile, del personale in un solo immobile, per garantire la migliore funzionalità degli uffici, dando la preferenza, in tale ipotesi, agli immobili di proprietà rispetto a quelli in locazione. Prioritariamente dovrà essere valutata la possibilità di accorpare in un unico stabile la Direzione Regionale e la Direzione Provinciale;
- proporre, eventualmente, la restituzione di immobili in locazione passiva o la contrazione delle superfici locate (con la relativa ricontrattazione del contratto di affitto e del canone);
- considerare la collocazione a reddito dei beni strumentali non più funzionali anche alla luce del processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui alla Determinazione Commissariale n.109 del 25.06.2009;
- dare specifica evidenza al conseguimento degli obiettivi di contenimento della spesa, tenendo conto, tra l'altro, degli interventi necessari per l'adeguamento e razionalizzazione degli spazi;
- recuperare le superfici a disposizione delle strutture anche attraverso la corretta conservazione degli atti e la loro puntuale eliminazione, nonché l'utilizzo del servizio di archiviazione, custodia e gestione dei fascicoli e dei documenti relativi all'attività dell'Istituto;
- verificare la coerenza con le disposizioni normative vigenti della concessione di spazi ai circoli ricreativi nonché alle OO.SS.

Tale programma si integra con quello della **realizzazione dei poli logistici** di cui al successivo par. 1.5, onde poter cogliere in modo ottimale le opportunità presenti sul territorio anche in termini di integrazione a livello logistico e funzionale con gli altri enti del "settore previdenziale-assicurativo" pubblico, anche alla luce della Direttiva del Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali del 14 novembre 2008, recante "Linee guida per l'attuazione delle disposizioni in materia di riorganizzazione e razionalizzazione e per l'implementazione delle sinergie organizzative degli enti pubblici vigilati dal Ministero del lavoro, della salute e delle politiche sociali", che propone la realizzazione del modello "Casa del Welfare" ai fini dell'attuazione degli obiettivi fissati dall'art. 74 del decreto legge n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Con la **Determinazione n. 248 del 18 dicembre 2009**, altresì, è stato dato mandato al Direttore Generale f.f. di porre in essere tutte quelle attività necessarie a definire i piani di razionalizzazione logistica delle sedi centrali e territoriali in conformità delle linee guida sopra citate.

In attuazione delle predette Determinazioni, nel mese di gennaio 2010, è stato pertanto avviato un **Processo di Razionalizzazione Logistica** – ad oggi ancora in corso – compatibile con l'attuale scenario degli immobili di proprietà dell'Istituto e di quelli in locazione, così come delineato nel paragrafo precedente.

Tale Processo ha previsto l'invio, da parte dei singoli Direttori Regionali dell'intero territorio nazionale, di un progetto operativo di razionalizzazione degli assetti logistici che hanno dovuto

uniformarsi alle linee guida citate, valutando, in linea generale, l'opportunità di predisporre piani logistici di utilizzo più razionale degli spazi ad uso istituzionale.

Infine, i progetti sono stati sottoposti a specifica approvazione a livello centrale in relazione alle ricadute di natura contrattuale e finanziaria e su di essi il Coordinamento Generale Tecnico Edilizio ha espresso parere di congruità per le parti di propria competenza.

Come accennato in precedenza, **l'intervento in corso nel suo complesso sta riguardando, allo stato attuale, i soli immobili delle Direzioni Regionali e Provinciali e della Direzione Generale**, oltre che gli immobili delle **Aree Metropolitane** di Milano, Torino, Roma e Napoli (comprese le Agenzie di produzione che incidono sul territorio delle medesime Aree Metropolitane).

L'analisi logistica a livello territoriale (Agenzie ed ex Direzioni SubProvinciali), infatti, è **subordinata alla conclusione del progetto di georeferenziazione in atto presso l'Istituto**, in quanto l'opportunità di ottimizzazione logistica nel caso delle strutture territoriali di produzione, di fatto, è in primo luogo focalizzata su aspetti di tipo organizzativo e tecnologico in corso di analisi nell'ambito del progetto citato (allocazione ottimale dei punti distributivi in base all'individuazione delle zone di ipercopertura e di ipocopertura, bacini d'utenza, volumi di produzione, ecc.) e solo successivamente su aspetti di tipo logistico.

L'individuazione degli interventi di riassetto della rete di Agenzie connessa all'analisi di georeferenziazione è prevista nel corso del 2011; pertanto, il dettaglio di tali interventi potrà essere inserito nel prossimo aggiornamento del Piano degli investimenti.

Ciò premesso, si evidenzia che, allo stato attuale, sul totale di 680 immobili strumentali pari a circa 1.979.000 mq lordi di superfici, dislocati sull'intero territorio nazionale, **il Progetto di Razionalizzazione ha interessato circa 270 immobili pari a circa 1.350.000 mq lordi di superficie**. Tale progetto, tra l'altro, sta già prevedendo un'ulteriore fase di razionalizzazione per alcune Regioni, finalizzata all'ulteriore concentrazione degli uffici in un numero inferiore di stabili.

Nel paragrafo che segue si fornisce un quadro complessivo degli interventi di razionalizzazione logistica individuati sul territorio nazionale, con il dettaglio della tipologia di intervento, delle principali caratteristiche degli stabili coinvolti e dell'orizzonte temporale di attuazione degli interventi individuati.

1.3. INTERVENTI INDIVIDUATI

Il Processo di Razionalizzazione Logistica si è concretizzato in due principali tipologie di intervento:

1) **Liberazione completa di uno stabile** non più necessario – di proprietà o in locazione passiva – e spostamento del personale in altro stabile attiguo;
2) **Riduzione degli spazi occupati all'interno di uno stabile** – di proprietà o in locazione passiva – e **concentrazione del personale.**

Nello specifico, il progetto ha consentito di individuare:

- **64 immobili da rilasciare**, 42 in locazione e 22 di proprietà, equivalenti a circa 180.000 mq di superficie lorda;
- **14 immobili oggetto di riduzione degli spazi occupati**, equivalenti a circa 45.000 mq di superficie lorda.

La tabella seguente fornisce un quadro di sintesi degli interventi per singola Regione.

REGIONE	STRUTTURE COINVOLTE	IMMOBILI OGGETTO DI LIBERAZIONE COMPLETA				IMMOBILI OGGETTO DI RIDUZIONE SPAZI	
		Locazione/Fondo		Proprietà			
		Numero	Mq	Numero	Mq	Numero	Mq
Emilia Romagna	D.P. Parma	-	-	1	455	-	-
Molise	D.R. Campobasso	1	2.004	-	-	-	-
Umbria	D.P. Terni	-	-	-	-	1	180
Veneto	D.P. Rovigo, D.P. Treviso, D.P. Vicenza	1	860	2	4.764	-	-
Friuli Venezia Giulia	D.R. Trieste, D.P. Gorizia, D.P. Udine	-	-	2	3.848	1	800
Liguria	D.R. e D.P. Genova, D.P. Imperia	3	21.905	-	-	-	-
Marche	D.R. Ancona, D.P. Pesaro	1	6.778	1	768	-	-
Puglia	D.P. Lecce	-	-	1	1.086	-	-
Basilicata	D.P. Matera	1	197	-	-	-	-
Sicilia	D.P. Caltanissetta, D.P. Catania, D.P. Palermo, D.P. Ragusa, D.P. Trapani	11	13.542	-	-	-	-
Toscana	D.P. Arezzo, D.P. Livorno, D.P. Grosseto, D.P. Siena, D.P. Firenze	1	758	3	7.114	1	1.365

Lombardia	D.R. Milano, A.M. Milano, D.P. Bergamo, D.P. Como, D.P. Mantova, D.P. Sondrio, D.P. Varese	4	61.192	3	7.127	4	16.365
Piemonte	D.R. Torino, D.P. Torino, ex DSP Collegno Venaria, D.P. Alessandria, D.P. Asti, D.P. Novara	5	16.318	2	3.220	1	nd
Campania	A.M. Napoli, A.C. Napoli Arzano, D.P. Avellino	4	7.626	-	-	-	-
Lazio	A.M. Roma, D.P. Viterbo, A. Anzio	3	2.063	1	2.081	5	23.130
Sardegna	D.R. Cagliari	1	2.220	2	1.417	-	-
Calabria	D.R. Catanzaro, D.P. Catanzaro, D.P. Cosenza, D.P. Reggio Calabria	6	10.935	2	2.977	1	1.805
Direzione Generale	Via Liszt 34 e via Chopin 35	-	-	2	4.264	-	-

L'attuazione di tali interventi prevede **piani di razionalizzazione che si snoderanno prevalentemente nel triennio 2011-2013** – così come indicato nei cronoprogrammi operativi delle singole Direzioni Regionali di riferimento – che presuppongono **investimenti complessivi pari a circa 42 milioni di euro** (ad esclusione degli interventi relativi alla Direzione Generale, i cui costi di investimento alla data di stesura del presente documento sono ancora in corso di definizione). Alcuni interventi, inoltre, sono stati già realizzati nel corso dell'anno 2010.

In calce al documento si fornisce una scheda di dettaglio per singola Regione, con la descrizione della tipologia di intervento di razionalizzazione, delle caratteristiche degli stabili coinvolti in termini di titolo d'uso e superfici liberabili, delle spese di investimento necessarie per l'esecuzione dell'intervento e delle date previste di attuazione.

Tra le Regioni elencate non figura l'Abruzzo a causa del sisma che nell'aprile 2009 ha colpito la Regione ed in particolar modo la città e la provincia de l'Aquila, in cui sono ubicati i due stabili che ospitano la Direzione Regionale e la Direzione Provinciale, rispettivamente di proprietà e FIP, che avrebbero dovuto essere oggetto di razionalizzazione logistica; non appena completati i necessari interventi di ristrutturazione degli immobili interessati dal sisma, sarà possibile procedere all'individuazione delle iniziative di razionalizzazione, con gli stessi criteri utilizzati per le altre Regioni.

1.4. OBIETTIVI DI GESTIONE DEGLI SPAZI LIBERATI

A conclusione dell'attuazione di tutti gli interventi di razionalizzazione con le condizioni e le modalità previste all'avvio dei progetti, è possibile ipotizzare benefici non solo in termini di **minori spese di funzionamento** (stimate a regime in circa **24 milioni di euro annui**), ma anche in termini di **valorizzazione economica degli stabili liberati**.

Nello specifico, i 22 immobili di proprietà da rilasciare possono divenire oggetto di valorizzazione, apportando all'Istituto un beneficio economico indicativo che è stato stimato in:

- **84 milioni di euro una tantum** in caso di **dismissione** (valore calcolato utilizzando la valutazione immobiliare di mercato 2009);
- **8 milioni di euro annui in caso di valorizzazione da fitto attivo** (valore calcolato utilizzando i costi figurativi presenti su conto economico di contabilità analitica).

La quantificazione di tali benefici è indicativa. Al riguardo occorre segnalare, tra l'altro, quanto previsto dall'art. 8 comma 6 del D.L. 78/2010, convertito nella legge 122/2010, circa la realizzazione dei poli logistici integrati, il quale testualmente recita: *"(omissis)...Gli enti previdenziali e assistenziali vigilati stipulano apposite convenzioni per la razionalizzazione degli immobili strumentali e la realizzazione dei poli logistici integrati, riconoscendo canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30 per cento rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare ...(omissis)"*

L'Istituto, per dare attuazione al piano di razionalizzazione logistica degli immobili strumentali, in linea con le disposizioni richiamate, intende avvalersi istituzionalmente dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia del Demanio nella funzioni proprie di ciascuna Agenzia.

1.5. POLI LOGISTICI INTEGRATI - CASE DEL WELFARE

Come già richiamato al precedente par. 1.2, l'Istituto, già a partire dalla fine del 2008, è stato fattivamente coinvolto in una serie di attività volte all'attuazione di iniziative sinergiche con altre Pubbliche Amministrazioni (Ministero del Lavoro ed altri Enti Previdenziali).

Nel corso del 2009 e nei primi mesi del 2010, l'INPS ha preso parte a numerosi incontri svoltisi presso la sede del Ministero del Lavoro per la definizione di interventi di razionalizzazione e di contenimento della spesa pubblica in materia di politiche di welfare. Nel mese di febbraio 2010 sono stati costituiti, come richiesto dal Ministero, specifici gruppi di lavoro con l'INAIL e l'INPDAP.

Il Ministero del Lavoro si è posto da subito, in quanto Ministero vigilante, come capofila di questa attività, che ha portato, in data 5 maggio 2009, alla sottoscrizione della **Convenzione Quadro per la costituzione di poli logistici integrati territoriali**.

Sulla scorta di tale Convenzione, l'Istituto ha iniziato un'attività di ricognizione del proprio patrimonio strumentale, al fine di verificare la possibilità di liberazione di parte degli spazi attualmente occupati onde consentire l'eventuale attivazione di iniziative sinergiche con gli altri

Enti previdenziali ed il ministero medesimo, a mezzo di accordi bilaterali (di cui alla predetta convenzione) per la **costituzione dei Poli logistici** o per la **realizzazione delle "Case del Welfare"**.

Nell'ambito di tali attività si è collocato il più ampio programma di razionalizzazione logistica dell'intero patrimonio strumentale dell'INPS descritto nei precedenti paragrafi. I piani di razionalizzazione logistica adottati sono stati approvati con Determinazioni presidenziali che già contengono al proprio interno le indicazioni circa le possibili iniziative sinergiche da attivare con il Ministero del lavoro o con gli altri Enti pubblici. Nello specifico, sono stati individuati i seguenti interventi:

- Toscana: sinergia con la Direzione Provinciale del Lavoro nello stabile della DP di Siena e con l'INPDAP nello stabile della DP di Pistoia;
- Friuli Venezia Giulia: sinergia con la Direzione Regionale del Lavoro nello stabile della DR di Trieste;
- Umbria: sinergia con la Provincia e Prefettura di Terni nello stabile della DP di Terni;
- Emilia Romagna: sinergia con la Direzione Regionale e Provinciale del Lavoro nello stabile della DP di Bologna;
- Marche: sinergia con l'INPDAP nello stabile della DR di Ancona.

Il Ministero del lavoro ha inoltre comunicato all'Istituto l'interesse alla realizzazione di sinergie tra i suoi uffici territoriali e le seguenti sedi di proprietà Inps:

- Gorizia;
- Biella;
- Grosseto;
- Sondrio;
- Arezzo.

Per quanto attiene alle **Case del Welfare**, in seguito alla sottoscrizione degli accordi bilaterali, ne è stata proposta la realizzazione nelle città di Catanzaro, Imperia, L'Aquila (da costruire ex novo) e Pordenone. L'Istituto ha contribuito con i propri tecnici a verificare la fattibilità dei progetti che sono tuttora all'esame del Ministero del Lavoro.

2. PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

2.1. PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO E ASSETTO GESTIONALE ATTUALE

Il patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto consta di **12.253 unità immobiliari,** suddivise fra unità residue delle iniziative di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 (rispettivamente 505 unità e 9.204 unità) e unità immobiliari non cartolarizzate (2.544 unità), per un controvalore stimato nell'intorno di circa Euro 1,7 miliardi. Del patrimonio da reddito fanno inoltre parte **oltre 1.000 particelle di terreni** per un controvalore di circa Euro 124 milioni.

A seguito della soppressione dell'IPOST, in forza del D.L. 78/2010, il patrimonio da reddito dell'Istituto si è incrementato delle unità immobiliari dell'Ente di previdenza dei postelegrafonici. Sono state avviate da parte dell'Istituto le analisi del patrimonio IPOST necessarie alla sua piena presa in carico.

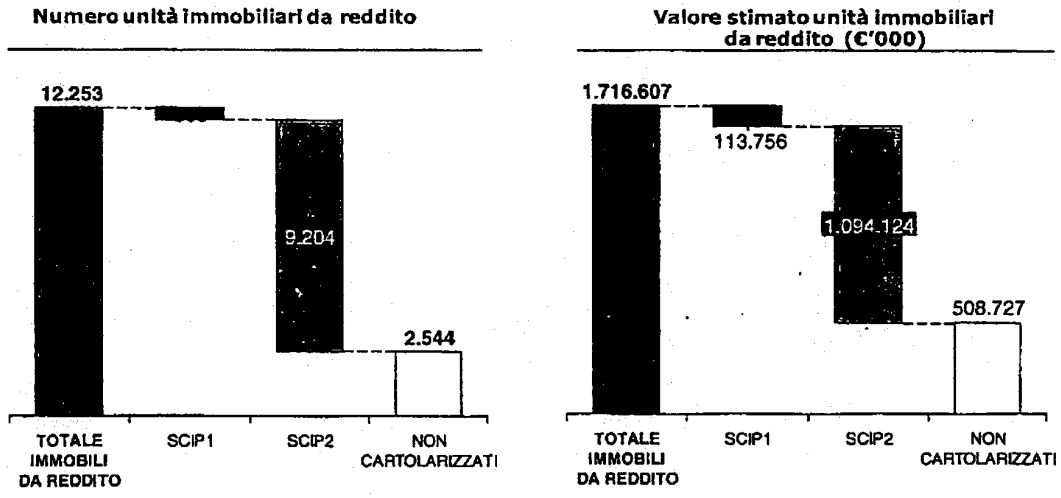


Figura 6 - Patrimonio da reddito INPS (numero unità e valore, esclusi terreni e unità IPOST)

Sotto il profilo della **distribuzione territoriale,** il patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS mostra un elevato grado di concentrazione, risultando **prevalentemente localizzato nel Lazio** (67% circa delle unità e 64% circa del controvalore) **e in Lombardia** (10% circa delle unità e 11% circa in termini di valore).

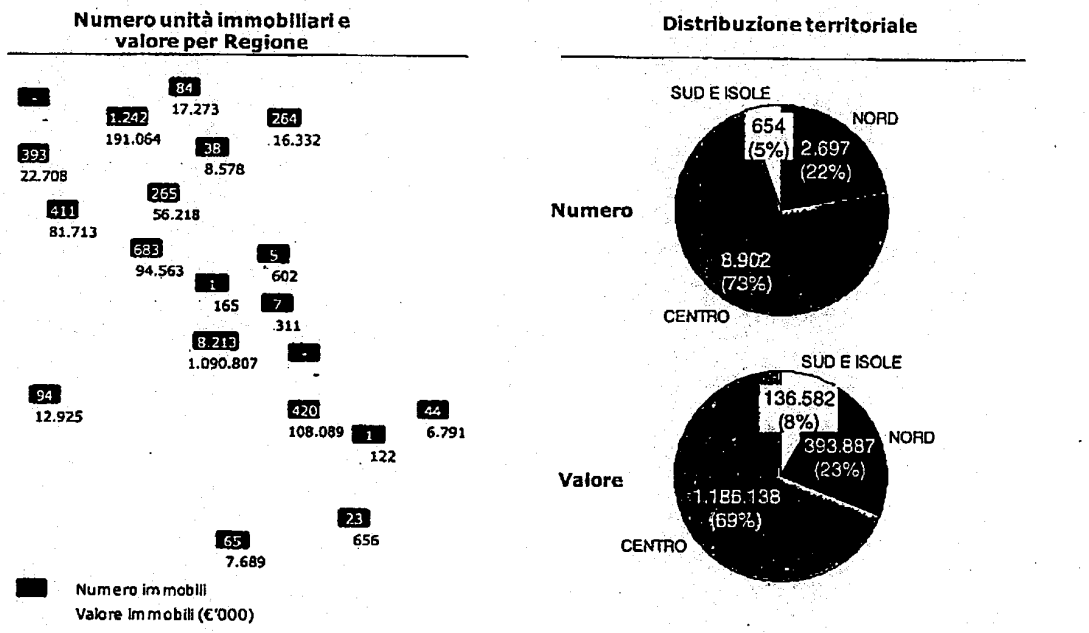


Figura 7 - Patrimonio da reddito INPS sul territorio nazionale (numero unità e valore, esclusi terreni e unità iPOST)

In termini di destinazioni funzionali, il patrimonio da reddito si compone **prevalentemente di unità immobiliari a destinazione residenziale** (84% delle unità), mentre circa il 15% è rappresentato da unità immobiliari ad uso ufficio o commerciale.

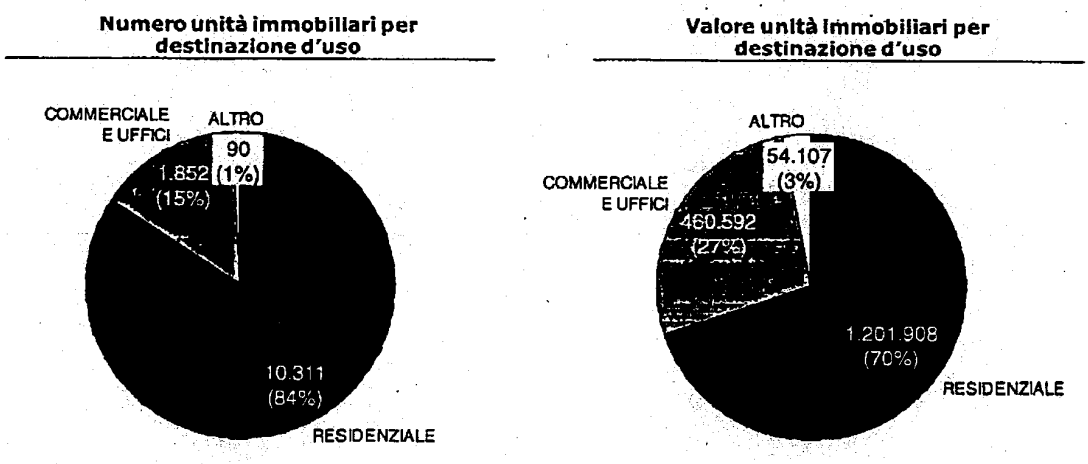


Figura 8 - Patrimonio da reddito INPS per destinazione (unità e valore, esclusi terreni e unità iPOST)

Oltre i due terzi del patrimonio (70% delle unità) risulta ad oggi locato.

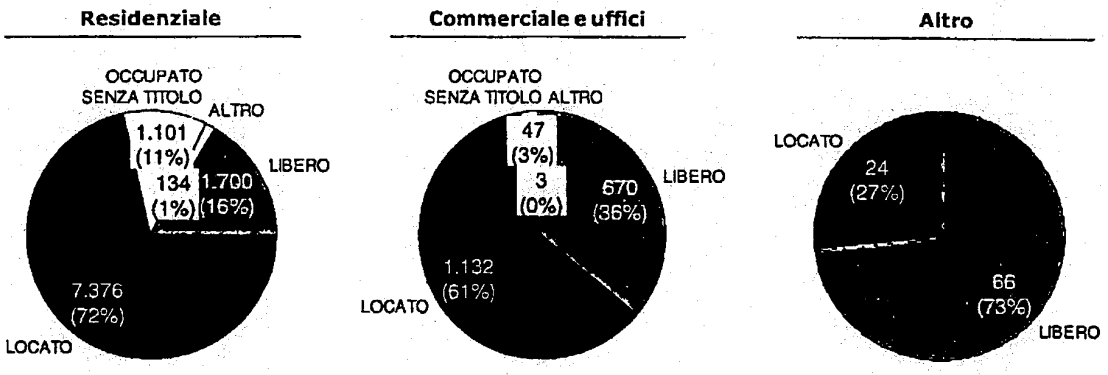


Figura 9 - Patrimonio da reddito INPS per stato locativo (% unità per destinazione, esclusi terreni e unità IPOST)

La gestione tecnico-amministrativa del patrimonio da reddito dell'Istituto è affidata a società esterne. In particolare, l'assetto gestionale segue ad oggi la ripartizione di attività di seguito descritta.

- Il **patrimonio INPS** è gestito da I.GE.I S.p.A. in Liquidazione, società partecipata al 51% dall'Istituto e per il residuo 49% da soci privati, posta in liquidazione in forza della Legge 104/1996. La cessazione delle attività di I.GE.I, originariamente prevista per il 31 dicembre 2010, è stata oggetto di temporanea proroga principalmente in relazione allo slittamento della tempistica prevista per la pubblicazione della gara per la selezione della Società di Gestione del Risparmio immobiliare ("SGR") di cui al successivo par. 2.2.
- La Romeo Gestioni S.p.A. supporta l'Istituto svolgendo servizi di regolarizzazione e predisposizione dei fascicoli immobiliari propedeutici alle attività di vendita delle unità residenziali ex SCIP2 condotte dall'INPS.
- Il patrimonio ex INPDAI è suddiviso in tre lotti gestiti, al momento, rispettivamente da Pirelli Real Estate Property S.p.A. (ora Prelios Property Management), SOVIGEST S.p.A. e Romeo Gestioni S.p.A., che svolgono anche funzioni di supporto alle vendite delle unità immobiliari a destinazione residenziale. Al riguardo si precisa che l'Istituto, in relazione allo slittamento della tempistica per la pubblicazione della gara per la selezione della SGR, sta provvedendo a bandire la gara per l'individuazione del gestore degli immobili cui affidare le attività di gestione tecnica, amministrativa e commerciale e di supporto alla vendita.

- Le procedure di **vendita del patrimonio da reddito con destinazione commerciale ex SCIP2** sono svolte dal Consorzio G1, sulla base di un contratto trasferito agli Enti in forza dell'art. 43*bis* della Legge 14/2009. Il contratto non ha una scadenza determinata, ma sarà efficace fino all'esaurimento del portafoglio di immobili affidato per la vendita al Consorzio G1 sulla base di una specifica procura avente ad oggetto le procedure di vendita già in corso alla data di chiusura dell'operazione di cartolarizzazione SCIP2.

Il patrimonio immobiliare sopra sinteticamente descritto può essere segmentato in due macro-categorie al fine di meglio valutarne le implicazioni gestionali:

1) **Il patrimonio ex cartolarizzato** che, oltre a rappresentare la parte più significativa in termini di numerosità e valore, pone i maggiori vincoli di gestione:
    a. logiche di valorizzazione già definite *ex lege* (Legge 410/2001, ripresa dall'art. 43*bis* della Legge 14/2009) con obbligo in capo all'Istituto di mantenere la continuità rispetto ai processi di dismissione in atto;
    b. estrema frammentazione del patrimonio, composto da unità immobiliari raramente riconducibili ad immobili cielo terra;
    c. molteplicità di attori coinvolti nelle attività di gestione e vendita del patrimonio.

    Risulta opportuno sottolineare come tale porzione del patrimonio risenta di alcuni fattori che possono essere considerati già causa del rallentamento delle vendite nell'ambito delle operazioni SCIP, quali la relativa complessità delle procedure di vendita e l'elevata incidenza del contenzioso.
2) **Il patrimonio non cartolarizzato** che presenta invece profili di complessità di diversa natura, principalmente riconducibili ai seguenti aspetti:
    a. logiche di valorizzazione da individuare in quadro normativo meno definito;
    b. presenza di immobili che possono richiedere strategie di valorizzazione diverse dalla semplice cessione sul mercato;
    c. si tratta di un patrimonio in precedenza non trattato per la vendita.

In questo contesto si inserisce inoltre la **recente acquisizione del patrimonio del soppresso iPOST**, le cui caratteristiche generali, da una prima analisi, non appaiono discostarsi significativamente da quanto sopra descritto.

2.2. STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

In relazione alle caratteristiche del proprio patrimonio da reddito, l'Istituto si è posto l'obiettivo di individuare una **strategia funzionale a recuperare efficienza nei processi di gestione e valorizzazione**, avuto anche riguardo al più ampio contesto del processo di razionalizzazione dell'assetto organizzativo dell'INPS (avviato con le Determinazioni Commissariali n. 36 del 23

ottobre 2008 e n. 140 del 29 dicembre 2009), che ha comportato l'assorbimento di risorse dell'Area di coordinamento "Valorizzazione del patrimonio mobiliare e immobiliare" nelle attività istituzionali dell'INPS.

Con la Determinazione Commissariale n. 109 del 25 giugno 2009, l'INPS ha individuato nella costituzione di un **fondo di investimento immobiliare** ad apporto privato uno strumento idoneo a **perseguire:**

- l'**uniformità gestionale** del proprio patrimonio da reddito;
- la **prosecuzione delle vendite** degli immobili già inseriti nelle operazioni di cartolarizzazione, in conformità con gli obblighi **di cui all'art. 43bis della Legge 14/2009**;
- la definizione ed implementazione di percorsi di **valorizzazione del patrimonio da reddito non cartolarizzato**.

Tale iniziativa comporta il **trasferimento della proprietà in capo al fondo, interamente partecipato dall'Istituto,** la cui gestione è affidata ad una SGR, in capo alla quale ricade anche l'onere di gestire i rapporti con i fornitori di servizi immobiliari.

Parallelamente, il fondo immobiliare consente il **mantenimento di adeguati livelli di presidio** sull'attività del fondo, attraverso gli strumenti di *governance* messi a disposizione dalla normativa e dalla prassi di riferimento del settore, nei limiti del principio di autonomia della SGR. Tale aspetto assume particolare rilievo in considerazione dei particolari vincoli cui è soggetto il patrimonio da reddito dell'Istituto.

Con la Determinazione Commissariale n. 197 del 28 ottobre 2009 è stata ratificata la **Convenzione del 12 ottobre 2009 tra l'INPS, l'Agenzia del Demanio e l'Agenzia del Territorio** per "la prestazione di servizi di ricognizione, valutazione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale dell'Istituto", cui è seguita la stipula dei relativi Accordi di Servizio in data 29 dicembre 2009:

- con l'Agenzia del Territorio, come previsto al comma 14 dell' art. 43bis della Legge 14/2009, per le attività di ricognizione e valutazione del patrimonio da reddito;
- con l'Agenzia del Demanio, per supportare l'Istituto nell'individuazione delle possibili azioni di valorizzazione da intraprendere, in particolare, per quegli immobili che per le proprie caratteristiche non si prestano ad una cessione sul mercato nel breve-medio termine.

Con la successiva Determinazione Commissariale n. 62 dell'11 marzo 2010 è stato definito il programma di lavoro relativo agli approfondimenti di ordine economico, legale e amministrativo propedeutici alla prospettata operazione di costituzione del fondo immobiliare.

Tali approfondimenti hanno condotto a meglio qualificare la strategia dell'Istituto, definendone le linee guida:

1) Il perimetro del **patrimonio da reddito potenzialmente oggetto dell'operazione** escluderà unicamente un limitato numero di unità immobiliari detenute in comproprietà, gli