quadro normativo rappresentato in particolare dall'art. 8, comma 15, del D.L. 78/2010, si è proceduto:

- ad approvare la strategia di gara per la selezione della SGR di gestione del Fondo;
- ad attivare la trasmissione ai Ministeri vigilanti per l'approvazione, anche in relazione alla portata dell'art.8, comma 15, del D.L. 78/2010 inerente alle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza;
- a determinare la continuazione, *medio tempore*, delle vendite programmate dei beni già cartolarizzati restituiti all'INPS ai sensi dell'art. 43-*bis* della L.14/2009 in attesa delle indicazioni sull'art.8, comma 15, citato;
- a dare mandato alla Direzione Generale:
    - o di predisporre gli atti di gara, da utilizzare all'esito delle valutazioni da parte dei Ministeri vigilanti per l'avvio della procedura competitiva per la selezione della SGR;
    - o di intraprendere ogni azione necessaria ad assicurare la continuità della gestione del patrimonio immobiliare da reddito mantenendo, per il tempo strettamente necessario alla nuova gestione, i rapporti con gli attuali gestori;
- a disporre la trasmissione della Determinazione stessa al Consiglio di Indirizzo e Vigilanza.

Tale provvedimento è stato trasmesso ai Ministeri vigilanti ed è stato, altresì, richiesto ai medesimi dicasteri di fornire urgente riscontro in merito alle valutazioni sulla portata dell'art. 8, comma 15, del D.L. n. 78/2010.

Con successiva nota prot. n. 3147 dell'8 settembre 2010 comunicata ai suddetti Ministeri, il Presidente, dando atto della avvenuta conversione in legge del più volte citato D.L. n. 78/2010, ha rappresentato l'importanza che l'operazione riveste per l'Istituto e dei riflessi in termini gestionali ed economico-finanziari dell'avvio della stessa, sollecitando pertanto i due dicasteri a fornire urgente riscontro in merito al proprio parere sull'operazione di valorizzazione in questione, anche in considerazione delle implicazioni che tale operazione comportava per la programmazione delle attività riguardanti il bilancio dell'esercizio 2011 e delle responsabilità che sarebbero potute derivare dall'inerzia dell'Amministrazione.

L'excursus sinora tratteggiato evidenzia puntualmente come, in sede di consolidamento del modello di gestione e vendita del proprio patrimonio da reddito, l'Istituto abbia dovuto di necessità confrontarsi con la sovrapposizione di diversi ordini di questioni, quali:

- l'arresto delle attività di preparazione della procedura di affidamento del comune servizio di gestione degli immobili da reddito (avviato sin dal 2008), essendosi preferita a tal riguardo la gestione a mezzo Fondo immobiliare a causa delle problematiche suscitate dal noto e già citato art. 43-*bis* della l. n. 14 del 27 febbraio 2009;

- l'impossibilità di procedere alla pubblicazione della gara per la selezione della SGR cui affidare la costituzione del fondo per la gestione e vendita di tutti gli immobili dell'INPS, dovendo a tal fine attendersi:
  1) la pubblicazione del decreto interministeriale previsto dall'art. 8, comma 15, del D.L. 78/10 (avvenuta solo nel mese di gennaio 2011);
  2) l'espressione dei pareri dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici e dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato sui contenuti della relativa lex specialis, come richiesto in sede di attività di vigilanza dal MEF nella propria nota del 15 ottobre 2010 (prot. DT/81342/2010).

Conseguentemente, le tempistiche originariamente presupposte dalle Determinazioni Commissariali e Presidenziali sopra citate sono state dilatate da svariate sopravvenienze, anche di natura normativa, non dipendenti dall'agire dell'INPS.

IPOST

Nell'ottica della piena integrazione delle funzioni in materia di previdenza e assistenza e dell'ottimizzazione dell'uso delle risorse pubbliche, l'art. 7, comma 2, del summenzionato decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 ("*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*"), convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha disposto la soppressione dell'IPOST ("Istituto Postetelegrafonici"), ente di previdenza del gruppo Poste Italiane, con il conseguente trasferimento, ai sensi del successivo comma 3, delle funzioni all'INPS, il quale succede in tutti i rapporti attivi e passivi, ivi compresi quelli inerenti agli immobili di proprietà.

A mente del successivo comma 4, con decreti di natura non regolamentare del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, adottati di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione, all'Istituto saranno "*trasferite le risorse strumentali, umane e finanziarie degli enti soppressi, sulla base delle risultanze dei bilanci di chiusura delle relative gestioni alla data di entrata in vigore del presente decreto-legge*".

L'adozione dei suddetti decreti di natura ricognitiva, al momento non ancora intervenuta, perfezionerà dunque la transizione del patrimonio immobiliare dall'ente soppresso all'Istituto.

Il patrimonio dell'IPOST, (riportato nell'allegato 3), presenta problematiche di vario tipo, legate, tra l'altro, a errori su compravendite (es. per errati abbinamenti tra unità principali e pertinenze) effettuate in passato e di corretta individuazione catastale dei beni. La gestione è stata affidata alla società I.GE.I. spa in liquidazione.

INTERVENTI NORMATIVI ED ATTUALE SITUAZIONE

Nelle more della pubblicazione del Decreto di cui al predetto comma 15 dell'art. 8 del Decreto Legge 78/10, il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, in data 7 dicembre 2010, ha trasmesso agli Enti previdenziali la Direttiva, adottata di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, del 7/12/2010 in ordine «*all'applicazione dell'articolo 8, commi 4, 8, 9 e 15 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122*», al fine di dettare i criteri generali applicabili agli enti pubblici che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza in ordine alle decisioni sull'investimento dei fondi disponibili (gestione dei flussi), sulle procedure di dismissione del patrimonio cartolarizzato residuo e sulla gestione del patrimonio accumulato fino ad oggi.

In data 17 gennaio 2011, è stato quindi pubblicato sulla G.U.R.I. n. 12 il Decreto Interministeriale del 10 novembre 2010, adottato dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, in attuazione del succitato comma 15 dell'art. 8 del D.L. n. 78 del 2010, al fine di dettare la disciplina delle operazioni di acquisto e vendita, nonché delle operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili e delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati.

L'art. 2, comma 1, del suddetto Decreto Interministeriale prevede:

- la predisposizione da parte degli enti previdenziali, entro il 30 novembre di ogni anno, di un "piano triennale di investimento" volto ad evidenziare, per ciascun anno, l'ammontare delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili, di cessione delle quote di fondi immobiliari, nonché delle operazioni di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili o da cessione di quote di fondi immobiliari;
- la possibilità per gli enti di aggiornare il piano triennale di investimento entro il 30 giugno di ogni anno.

Al comma 3 dell'articolo 2 dello stesso Decreto Interministeriale è stato poi chiarito che «*L'efficacia dei singoli piani è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, da effettuarsi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di cui all'art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, da adottarsi entro trenta giorni dalla presentazione dei piani, salvo per le operazioni di cui all'allegato A che, non avendo impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, potranno essere poste in essere trascorsi trenta giorni dalla comunicazione senza che i Ministeri vigilanti abbiano formulato osservazioni*».

Ai sensi del succitato Allegato A, le operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali sono:

- sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili;

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

La tempistica di pubblicazione del suddetto Decreto Interministeriale, in sede di prima applicazione, ha comportato uno slittamento al 31 gennaio 2011 della redazione del Piano degli Investimenti e Disinvestimenti.

All'art. 2, comma 5, del Decreto in parola si chiarisce, peraltro, che «*Le disposizioni di cui all'art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, non si applicano alle procedure di vendita e di acquisto in corso, avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte entro il 31 maggio 2010 dai competenti organi dei predetti enti e che individuino con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni. Gli effetti previsti di cassa delle citate delibere sono comunicati, entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato e al Ministero del lavoro e delle politiche sociali - Segretariato generale e Direzione generale per le politiche previdenziali. Le disponibilità rivenienti dalle suddette vendite devono essere esposte nel piano triennale di investimento definito dal presente decreto*».

Sulla scorta dei chiarimenti ufficialmente resi mediante tale Decreto, l'Istituto ha proseguito le attività di gestione del patrimonio immobiliare da reddito e, in data 31 gennaio 2011, ha elaborato il Piano degli investimenti e disinvestimenti per gli anni 2011-2013. Tale Piano descrive la strategia che l'ente intende perseguire in riferimento al proprio patrimonio immobiliare e mobiliare, strumentale e da reddito, fornendo indicazioni sulle azioni previste e sulle relative modalità di attuazione. Tale provvedimento è stato quindi formalmente approvato con Determinazione Presidenziale n. 68 del 1° marzo 2011 (All. 4), con successiva trasmissione al Consiglio di Indirizzo e Vigilanza e ai Ministeri vigilanti.

La succitata Direttiva del Ministero del lavoro e delle politiche sociali del 7 dicembre 2010 è stata modificata e definitivamente adottata in data 10/02/2011 dai medesimi Ministeri, registrata alla Corte dei Conti in data 18 marzo 2011 e pubblicata in G.U.R.I. n. 135 del 13/06/2011 (direttiva Prot. 01/Gab/0012214/2.176).

Nel contempo, l'Istituto ha provveduto a inserire sul portale del Ministero dell'economia e delle finanze le informazioni inerenti agli immobili strumentali ed agli immobili da reddito, ivi compresi gli immobili ex IPOST, e ad inviarle mediante posta elettronica certificata prot. n. 69, in data 30 dicembre 2010 al

medesimo Ministero, all'Agenzia del Demanio e al Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

Nelle more della costituzione del Fondo - la cui tempistica, per effetto delle disposizioni intervenute nel frattempo e delle integrazioni che si sono rese necessarie ai documenti predisposti di piano degli investimenti e disinvestimenti si è dilatata - l'Istituto, in data 28 marzo 2011, ha trasmesso alla G.U.C.E. il bando volto alla indizione di una procedura ristretta (tuttora in corso) riguardante l'affidamento del servizio di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla vendita e finalizzata alla selezione di un operatore che gestisca il patrimonio da reddito in modo unitario, in maniera tale da garantire la continuità dei servizi e ridurre la frammentazione del patrimonio tra i diversi gestori attualmente incaricati.

Al fine di ottenere chiare ed univoche linee di indirizzo sui criteri e sulle modalità da seguire per la ripresa dell'attività di vendita, nel giugno 2011 è stata trasmessa ai Ministeri vigilanti, previo parere dell'Avvocatura dell'Ente, la proposta di articolato normativo redatta d'intesa con gli stessi Dicasteri e gli altri Enti previdenziali pubblici, che non è stata inserita, come richiesto, nei provvedimenti urgenti adottati dal governo nei mesi successivi.

Le nuove norme, nella veste promossa, sono intese a definire i criteri e le modalità da seguire per la ripresa dell'attività di dismissione - sia per le unità residenziali di pregio che per quelle non di pregio, al fine di prevenire i contenziosi o risolvere quelli in atto – e prevedono l'estensione dei diritti di opzione, di prelazione, di garanzia e di prezzo agli occupanti delle unità ad uso residenziale privi del titolo alla data del 31 dicembre 2009, ed ai conduttori in base ad assegnazione irregolare, con l'esclusione dei soggetti la cui condotta integri ipotesi di reato diverse dall'occupazione abusiva, nonché a fissare criteri e modalità da seguire per il rinnovo dei contatti scaduti (sia in relazione alle unità residenziali retrocesse dalla SCIP Srl che con riferimento alle unità residenziali di proprietà non interessate da alcuna operazione di cartolarizzazione).

Successivamente, nell'ambito della Legge di stabilità 2012 (L. 12 novembre 2011, n. 183 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato), è stata inserita, all'interno dell'art. 6 - Disposizioni in materia di dismissioni dei beni immobili pubblici, la previsione che "*Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a conferire o trasferire beni immobili dello Stato, a uso diverso da quello residenziale, fatti salvi gli immobili inseriti negli elenchi predisposti o da predisporre ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, e degli enti pubblici non territoriali ivi inclusi quelli di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero ad una o più società, anche di nuova costituzione.*" E' inoltre previsto che "*Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze sono conferiti o trasferiti i suddetti beni immobili e sono stabiliti i criteri e le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione del risparmio o delle società, nonché per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni*

delle società e i limiti per l'eventuale assunzione di finanziamenti da parte del predetto fondo e delle società."

Da ultimo, l'art. 33-*bis* del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla l. 15 luglio 2011, n. 111, come introdotto dall'art. 27 del già citato Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede che «*Per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio promuove, anche ai sensi del presente decreto, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari*», ponendo la necessità di svolgere approfondimenti giuridici sulla portata della disposizione in questione in relazione agli obiettivi di costituzione dell'apposito fondo ad opera dell'Istituto.

Infine, con l'art. 21, comma 1, del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214 («*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*»), è stata disposta la soppressione dell'INPDAP e dell'ENPALS a far data dal 1° gennaio 2012 e l'attribuzione delle relative funzioni all'Istituto, con successione di quest'ultimo in tutti i rapporti attivi e passivi facenti capo agli enti soppressi, ivi compresi dunque anche quelli inerenti agli immobili in proprietà.

È pervenuta, quindi, la Circolare del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali prot. n. 31/0001922/MA002.A001 del 28 dicembre 2011, la quale prevede che, relativamente alle attività dei soppressi INPDAP e ENPALS, dovrà svolgersi una ricognizione di tutto il corrispondente patrimonio mobiliare e immobiliare anche ai fini dell'approvazione dei rendiconti alla data del 31 dicembre 2011.

Alla luce di quanto sopra esposto risultano di tutta evidenza le difficoltà operative dell'Istituto e degli enti previdenziali in generale, nel dare coerente attuazione alle sovrapposizioni normative intervenute in materia di valorizzazione e dismissione del patrimonio.
Dopo l'approvazione dei rendiconti degli enti soppressi prevista entro il 31 marzo 2012, sarà necessario verificare le caratteristiche quali-quantitative e le condizioni giuridiche di tutto il patrimonio da reddito, al fine di disporre delle informazioni necessarie per assumere le decisioni strategiche ed operative.

Nel contempo è divenuta necessaria ed urgente l'istituzione di appositi tavoli tecnici con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ed il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali al fine di:

- individuare una strategia univoca e definitiva volta alla gestione, valorizzazione e dismissione di tutto il patrimonio da reddito, anche supportata dall'adozione degli interventi normativi indispensabili a fare chiarezza sui temi in argomento;

- affrontare le questioni più urgenti tra cui quelle relative a:
  1) criteri e le modalità di alienazione delle unità residenziali retrocesse dalla SCIP s.r.l. all'Ente in forza dell'art. 43-*bis* della legge 27 febbraio 2009, n. 14;
  2) regolarizzazione degli occupanti senza titolo ed il rinnovo dei contratti scaduti;
  3) gestione del patrimonio immobiliare da reddito mediante Fondo immobiliare ed SGR di iniziativa INPS, alla luce delle previsioni contenute nell'art. 6 della L. 12 novembre 2011, n. 183 e nell'art. 33-*bis* del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, quale introdotto dall'art. 27 del già citato Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Di tali considerazioni, il Presidente dell'Istituto ha ritenuto di interessare i Ministeri vigilanti con nota n. 1927 dello scorso 27 febbraio mentre, relativamente alla mancata approvazione, da parte del Consiglio di indirizzo e vigilanza del Piano degli investimenti e disinvestimenti 2011/2013 e la mancata predisposizione del Piano 2012/2014, l'organo di indirizzo politico-amministrativo ha ritenuto di investire il predetto organo dell'Istituto, poiché dopo le puntualizzazioni contenute nella lettera del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 28 luglio 2011 e nonostante le molteplici richieste inoltrate al Direttore Generale, non risulta tuttora pervenuta alcuna proposta di determinazione relativa ad aggiornamenti del documento in oggetto, al fine di superare l'attuale inerzia nell'attività gestionale dell'Istituto.

Negli allegati nn. 5, 6 e 7, sono rispettivamente riportati una tabella di sintesi del patrimonio – escluso quello di INPDAP ed ENPALS - (All. 5), e le tabelle riferite alla redditività dello stesso con riferimento ai rendiconti 2009 e 2010 (All. 6 e All. 7).

Al riguardo si precisa che il fenomeno delle occupazioni abusive interessa circa il 10% di tutte le unità immobiliari, anche se è concentrato prevalentemente in quartieri dove le situazioni di tensione abitativa sono più evidenti, mentre le unità attualmente sfitte sono circa il 20% del totale, comprese le occupazioni senza titolo. Rispetto a queste ultime, le unità eventualmente disponibili alla locazione retrocesse all'Istituto dopo la soppressione della SCIP non possono essere oggetto di nuovi bandi di locazione poiché la normativa concernente le operazioni di cartolarizzazione estesa all'Istituto ha espressamente fatto divieto di procedere a nuovi contratti, nella prospettiva della destinazione alla vendita all'Asta delle unità immobiliari cartolarizzate. Le unità non ancora offerte in opzione ai conduttori sono pari a circa l'80% delle unità in proprietà.

I PIANI DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO DEI SOPPRESSI INPDAP ED ENPALS.

Con riferimento all'oggetto e tenuto conto che l'Inpdap ha già avuto modo di relazionare in Parlamento nell'ambito della medesima indagine nell'audizione del 23 marzo 2011, nel rinviare ai documenti già presentati in occasione della citata audizione, si forniscono di seguito i necessari elementi informativi di integrazione per il periodo fino al 31/12/2011.

Nel corso del 2011, l'INPDAP ha proseguito le attività dirette alla concreta realizzazione degli obiettivi di valorizzazione immobiliare imposti dal quadro normativo tempo per tempo vigente, sia per il patrimonio a reddito che per il patrimonio strumentale, rivolgendo una particolare attenzione ai risparmi sui costi di gestione nel quadro del progetto dei Poli logistici integrati nonché alla valorizzazione in sede di cessione, in attuazione del Piano delle operazioni immobiliari per il triennio 2011-2013.

Tale Piano, approvato con Determinazione Presidenziale n. 340 del 28 giugno 2011 (poi aggiornato con Determinazione Presidenziale n. 385 del 29 novembre 2011, allegati con i nn. 8 e 9) sulla base delle linee di indirizzo del CIV, era focalizzato sulle attività di dismissione immobiliare, che si caratterizzano per il particolare impatto sociale oltre che, ovviamente, per gli immediati effetti di cassa.

L'INPDAP ha potuto riavviare compiutamente le procedure di vendita degli immobili cartolarizzati residui solamente dopo l'emanazione del decreto interministeriale di disciplina delle modalità di attuazione dell'art. 8 comma 15 della legge 122/2010, contenente la previsione che "*Le disposizioni dell'art. 8 comma 15 del DL 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazione nella L. 30 luglio 2010 n. 122 non si applicano alle procedure di vendita e di acquisto in corso, avviate in forza di previgenti norme o per effetto di delibere assunte entro il 31 maggio 2010 dai componenti di organi dei predetti enti e che individuino con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni.*".

In attuazione del Piano delle operazioni immobiliari per il triennio 2011-2013, (determinazione Presidenziale n. 340 del 28 giugno 2011) sono state, pertanto, immediatamente riavviate le procedure di vendita di unità offerte in opzione ai conduttori ovvero aggiudicate in aste pregresse, nonché le procedure di pubblicazione di avvisi d'asta per la vendita di immobili liberi o inoptati, concordando con il Consiglio Nazionale del Notariato ed il Consorzio G1 FINTECNA, in base alle convenzioni sottoscritte, le modalità di regolazione e gestione delle relative attività.

L'Istituto, nel contempo, ha promosso una serie di iniziative finalizzate al superamento di talune criticità di carattere regolamentare e normativo relativamente all'attività di vendita, di concerto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, in esito alle quali, attraverso il d.l. 70/2011, convertito in

legge 12/07/2011 n. 106, è stato elevato il limite di vetustà per l'obbligo di verifica dell'interesse culturale da 50 a 70 anni, con conseguente snellimento delle attività correlate alle dismissioni immobiliari.

Attraverso la collaborazione con l'Agenzia del Territorio, sono state inoltre affrontate e risolte le criticità operative derivanti dagli obblighi relativi alle operazioni di preallineamento dei dati catastali, rese necessarie al fine di consentire la dichiarazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie rispetto alla situazione di fatto, come previsto dal d.l. 78/2011.

Complessivamente, nel corso del 2011 sono state pubblicate n. 3 aste relative ad immobili residenziali e n. 1 asta relativa ad immobili commerciali, conseguendo incassi per un controvalore complessivo di € 40.350.202,12, in linea con il valore degli effetti di cassa concordati con il Mef e previsti per l'attività di dismissione immobiliare (pari a 40 milioni di Euro) dal Piano delle operazioni immobiliari per il triennio 2011-2013, aggiornato con Determinazione Presidenziale n. 340 del 28 giugno 2011.

Per completezza di informazione, si segnala che, in conseguenza della soppressione dell'Inpdap, a far data dal 6 dicembre u.s., per effetto del DL 201/2011, e delle conseguenti complesse problematiche di diritto intertemporale, è stato prontamente promosso l'intervento chiarificatore del Consiglio Nazionale del Notariato (delibera n. 1-62 del 15 dicembre) alla luce del quale l'Istituto ha provveduto a fornire le disposizioni operative riguardanti il completamento delle procedure di vendita già avviate sia per la stipula degli atti di compravendita da effettuare entro il 31 dicembre 2011 sia per quelli da effettuare nel 2012, consentendo di evitare soluzioni di continuità nelle attività gestionali.

Un cenno a parte deve essere dedicato al patrimonio immobiliare *ex* ENAM. Come noto, infatti, a seguito di quanto disposto dall'art. 7, comma 3-*bis* del DL 31/5/2010 n. 78, convertito con modificazioni con la Legge 122, il 30 luglio 2010 l'ENAM (Ente Nazionale di Assistenza ai Maestri elementari) è stato soppresso e l'INPDAP ne ha assunto tutte le relative funzioni tra le quali anche quelle afferenti alla gestione del relativo patrimonio immobiliare.

Fermo restando che a tutt'oggi si è ancora in attesa dell'emanazione dei relativi decreti di trasferimento si rappresenta che il patrimonio strumentale della gestione ex ENAM è costituito da 13 immobili (di cui 3 a destinazione puramente strumentale, 9 ad uso Casa di soggiorno per i maestri elementari ed 1 utilizzato come colonia marina) per un valore complessivo pari ad euro 103.629.325. Per quanto sopra, e per una descrizione più dettagliata degli immobili in parola, si allegano alla presente le schede relative ad ogni singolo immobile (all. n. 10).

Relativamente all'*ex* ENPALS, non risultano approvati piani di investimento e disinvestimento triennali, ciò nondimeno sia allo scopo di

migliorare l'efficienza del processo di dismissione degli immobili retrocessi, sia in relazione alla intervenuta riorganizzazione, operata in attuazione di provvedimenti normativi di contenimento della spesa pubblica, l'Ente ha disposto il conferimento delle unità immobiliari non più funzionali all'erogazione delle prestazioni istituzionali al Fondo Gamma Immobiliare (di cui l'ENPALS era titolare di una quota di partecipazione pari al 99,6 %), gestito dalla IDeA FIMIT SGR, poi trasformatasi, a seguito di fusione-incorporazione con First Atlantic Real Estate SGR del 3 ottobre 2011, in Idea Fimit SGR S.p.A.

Per i medesimi motivi, si è deciso di conferire allo stesso Fondo Immobiliare, gli immobili di proprietà dell'Ente, precedentemente esclusi dalla cartolarizzazione per problemi di accatastamento ovvero per difetti verificatisi nel corso della stessa procedura di conferimento alla S.C.I.P.

Pertanto, il numero complessivo di unità immobiliari che a seguito della retrocessione operata dall'art. 43-*bis* della legge 14/2009, nonché della riorganizzazione funzionale che l'Ente aveva individuato come conferibile al citato Fondo Immobiliare era pari a 88 (per un valore di inventario pari ad Euro 9.973.054,91) come di seguito riepilogato:

n. unità	descrizione
60	Retrocesse da SCIP ex art. 43-*bis*
10	Non trasferite a SCIP
5	Cambio destinazione d'uso
13	Esclusi da cartolarizzazione
88	Totale unità immobiliari conferite al Fondo Gamma

Con rogito notarile del 24 novembre 2010, sono stati trasferiti n. 29 dei predetti immobili (valore di apporto euro 3.468.900,00) in quanto, per le n. 59 unità residue, si è reso necessario acquisire – ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 - il parere preventivo delle competenti soprintendenze ai beni culturali per le unità immobiliari risalenti a più di 50 anni (periodo poi modificato in 70 anni dal D.L. n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011), al fine di accertarne l'eventuale interesse culturale.

Con successivo rogito notarile del 29 dicembre 2011, sono state trasferite altre n. 49 unità immobiliari (valore di apporto euro 10.796.259,34), alla luce dei pareri favorevoli acquisiti dalle citate soprintendenze. Le stesse, infatti, hanno escluso l'interesse culturale per tutti gli immobili in argomento ad eccezione delle 5 unità immobiliari ubicate a Trieste, Via C. Battisti n. 20 per le quali non è stato possibile procedere con il perfezionamento del conferimento.

Dal medesimo conferimento sono state escluse, inoltre, anche ulteriori 5 unità immobiliari, per le quali si sono resi necessari ulteriori

approfondimenti di tipo legale (occupanti con e senza titolo) nonché verifiche tecniche.

Attualmente, quindi, l'ex gestione ENPALS detiene gli immobili adibiti ad uso strumentale (pari a n. 37 unità, comprensive delle n. 3 unità ex ENAPSMSAD) presso cui è collocato il personale in servizio pari a 355 unità tra centrali (1 sede) e periferiche(12 sedi) e le 10 unità per le quali non si è potuto perfezionare il conferimento al Fondo Immobiliare Gamma (beni immobili a reddito) il cui valore iscritto in bilancio era pari alla data del 31 dicembre 2012 a 25,7 milioni di euro.

ESITI COMMISSIONE ISPETTIVA DI VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DELLE PROCEDURE E DEGLI ATTI DI PROROGA DELL'AFFIDAMENTO A TERZI GESTORI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO EX INPDAI.

A conclusione dell'*excursus* concernente la gestione degli immobili dell'Istituto, pare opportuno rappresentare a codesto spettabile Organo parlamentare quanto risulta in ordine alla Commissione ispettiva in epigrafe.

Tale commissione è stata nominata dal Direttore Generale dell'Istituto con determinazione n. 5 dell'8 marzo 2011, al fine di verificare la regolarità delle procedure e degli atti di proroga dell'affidamento a terzi gestori del patrimonio immobiliare da reddito ex INPDAI.

La Commissione è stata, quindi, costituita *"con il compito di accertare la regolarità delle procedure e degli atti di proroga dell'affidamento a terzi gestori del patrimonio immobiliare da reddito ex INPDAI"*; *"per accertare la regolarità delle procedure in uso per la valorizzazione del suddetto patrimonio"*; *"per esaminare le pattuizioni negoziali con le quali sono stati regolati gli oneri posti a carico dell'Istituto con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria ed ordinaria"*.

La stessa Commissione, prima di completare la propria attività istruttoria, il 2 novembre 2011, ha consegnato al Direttore Generale una relazione, non ancora conclusiva dei lavori svolti, nella quale sono stati individuati profili di possibile illegittimità:

1) nelle procedure e negli atti di "rinnovo tacito" dei contratti, asseritamente effettuati dall'Istituto nel periodo dal 2002 al 2010, in luogo dell'espletamento delle gare ad evidenza pubblica, alla scadenza degli stessi, in conformità alla disciplina comunitaria e con i principi generali dell'ordinamento;

2) nel processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare, che, pur apparendo rigorosamente consequenziale, appare carente nel mancato riferimento ai vincoli normativi in tema di gare;
3) nelle pattuizioni negoziali con le quali sono stati regolati gli oneri posti a carico dell'Istituto, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria e ordinaria, peraltro sottoscritte in assenza di una determinazione a contrarre e di atti istruttori di valutazione sulla convenienza economico-finanziaria della permanenza delle originarie clausole contrattuali, dalle quali sono scaturiti oneri aggiuntivi a carico dell'Istituto.

La competente Direzione centrale dell'Istituto, sostenendo che la relazione predisposta dalla Commissione contiene argomentazioni rivelatesi non aderenti alle circostanze di fatto e di diritto successivamente accertate, ha fornito, nei mesi di gennaio e febbraio uu.ss., elementi e documentazione tesi ad evidenziare la legittimità dell'operato dell'Istituto, per le motivazioni succintamente esposte di seguito:

- relativamente alle procedure e atti di "rinnovo tacito" asseritamente effettuati dall'Istituto nel periodo dal 2002 al 2010, i contratti con i gestori del patrimonio ex INPDAI non sono mai stati prorogati, essendo stato il termine di scadenza individuato *ab origine* nella fine delle operazioni di cartolarizzazione e, in particolare, nella rivendita degli immobili cartolarizzati secondo quanto previsto nei *business plan* dei Contratti di gestione della cartolarizzazione stipulati con la società veicolo SCIP srl per la prima e seconda cartolarizzazione (SCIP1 E SCIP2);
- con riferimento al processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare, successivamente alla conclusione delle operazioni di cartolarizzazione, tale processo è stato individuato nella costituzione di uno o più fondi ad apporto privato con la determinazione commissariale n. 109 del 25 giugno 2009, secondo un percorso condiviso dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con la deliberazione n. 11 del 14 luglio 2009. La scelta del fondo è stata effettuata in aderenza alle disposizioni vigenti in materia, confermata dal Presidente nel Piano degli Investimenti e Disinvestimenti dell'INPS, approvato con determinazione n. 68 del 1° marzo 2011, e risponde pienamente alle indicazioni di recente fornite dal Governo Monti nel provvedimento "Salva Italia" (al cui art. 27 opportunamente si rinvia);
- avuto riguardo alla valutazione degli oneri posti a carico dell'Istituto, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria e ordinaria, è stato precisato che la manutenzione straordinaria era già prevista negli originali contratti di gestione sottoscritti dall'INPDAI e gli interventi di natura esplicativa introdotti dall'INPS con i protocolli esplicativi dei contratti nel 2003 hanno avuto la sola funzione di circoscrivere al meglio le attività a carico dell'Istituto, con modalità e termini ineccepibili, e di ottenere uno sconto sui prezziari che non era originariamente previsto. Il criterio del reddito minimo garantito, utilizzato per remunerare la sola attività di gestione degli immobili

ad uso commerciale, è stato concepito *ab origine* dall'INPDAI in conformità al dettato dell'art. 4 del D. L.vo 104/1996.

ALL 1

PATRIMONIO INPS				
Patrimonio ante avvio operazioni di valorizzazione e vendita	Unità a reddito	Unità strumentali	Terreni (particelle)	*Alcune unità immobiliari a reddito ed alcune particelle di terreni sono in comproprietà.*
	8.305	711	1.185	

IMMOBILI INPS: **DISMISSIONI al 28/02/2009**

PIANO DI VENDITA	N. unità	Prezzo cessione alla SCIP	N.unità	N. unità vendute	%	Incasso dalle vendite €
Piano ordinario di cessione "POC" (Vendite circolare Salvi ante cartolarizzazioni)	**115**		**115**	**115**	100%	**7.503.956**
PSC Aste ante cartolarizzazioni	8 immobili					61.893.491
1^ Operazione di cartolarizzazione "**SCIP_1**" (unità residenziali)	2.247	**155.566.989**	2.247	**2.268**		173.850.453
PSC lotti venduti dal consorzio G6	22 lotti					**152.726.238**
2^ Operazione di cartolarizzazione "**SCIP_2**"	3.277	**556.714.451**				
Unità residenziali			2.720	2.373	87,24%	409.981.332
Unità non residenziali (G1)			557	324	58,17%	145.917.567

PATRIMONIO EX INPDAI

	N.stabili	Strumentali	Terreni edificabili e			
Patrimonio ante avvio operazioni di valorizzazione e vendita	647	2	11			

IMMOBILI EX-INPDAI: **DISMISSIONI al 28/02/2009**

PIANO DI VENDITA	N.stabili	**Prezzo cessione alla SCIP**	N. Unità	N. unità vendute	%	Incasso dalle vendite €
Piano ordinario di cessione "POC" (Vendite circolare Salvi ante cartolarizzazioni)	72		2.251	1.854	82%	186.302.366
PSC Aste ante cartolarizzazioni	11					86.448.000
1^ Operazione di cartolarizzazione "**SCIP_1**" (unità residenziali e non)	136	**380.939.679**	3.733	3.512	94%	419.403.659
Unità non residenziali PSC (G6)	45					315.481.684
2^ Operazione di cartolarizzazione "**SCIP_2**"	414	**1.978.324.566**				
Unità residenziali			18.593	12.552	68%	1.213.929.546
Unità non residenziali (G1)			2.167	799	37%	168.510.303

FONDI IMMOBILIARI			
Fondo	**N. immobili**	**Prezzo cessione**	*Note*
FIP - Fondo Immobili Pubblici	47 (preval. strument.)	760.764.600	*(Data trasferim. 28.12.2004 e 20.10.2005)*
		59.455.528	*Upside da collocamento quote FIP immobili INPS*
FPU - Fondo Patrimonio Uno	8 (7 a reddito ed 1 misto)	50.404.500	*(Data trasferim. 29.12.2005) Al netto quota comproprietà immobili Inail*
		3.123.082	*Upside da collocamento quote FPU immobili INPS*