

Indagine conoscitiva sulle politiche di investimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici previdenziali

Audizione di Gabriele Fava, Presidente dell'INPS

Nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulle politiche di investimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici previdenziali, si è svolta l'audizione del Presidente dell'INPS, finalizzata a fornire un quadro aggiornato sulla consistenza, sulla composizione e sulle strategie di gestione del patrimonio immobiliare dell'Istituto. L'audizione ha inoltre consentito di approfondire gli obblighi normativi in materia di dismissione, i profili di governance e le prospettive di valorizzazione, anche in chiave sociale. Si riportano di seguito i principali passaggi.

Intervento introduttivo. Il Presidente Fava ha illustrato la struttura complessiva del patrimonio immobiliare dell'INPS, distinguendo tra patrimonio strumentale, destinato alle funzioni istituzionali e all'erogazione dei servizi, e patrimonio da reddito, finalizzato alla valorizzazione economica. Fava ha spiegato che il patrimonio si è formato nel tempo attraverso acquisizioni dirette, donazioni e, soprattutto, mediante l'incorporazione di enti previdenziali soppressi e la retrocessione di immobili invenduti a seguito delle operazioni di cartolarizzazione.

Patrimonio strumentale e Locazioni passive. Con riferimento al patrimonio strumentale, Fava ha evidenziato come gli immobili ospitino le sedi dell'Istituto sull'intero territorio nazionale secondo criteri di prossimità all'utenza e di ottimizzazione degli spazi. Al 31 dicembre 2024 l'INPS risulta presente in **614 strutture**, di cui **199 di proprietà** e **415 in locazione passiva**, con un valore netto di bilancio pari a circa **390 milioni di euro**. Nel quadro di una strategia di contenimento della spesa pubblica, l'INPS ha avviato un percorso di **razionalizzazione logistica** che ha consentito una **riduzione delle spese per locazioni passive pari al 36%** nel triennio 2021-2024. In tale contesto si inserisce la politica di acquisto di immobili da destinare a sedi istituzionali in

sostituzione di spazi condotti in locazione, attuata sulla base di piani di investimento soggetti ad autorizzazione ministeriale.

Valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare. Nel periodo 2021-2024 sono stati **acquistati immobili per circa 128 milioni di euro**, mentre per il triennio 2026-2028 è previsto un volume complessivo di acquisti pari a circa 220 milioni di euro. Il patrimonio immobiliare da reddito è costituito da **oltre 23.000 unità immobiliari**, con destinazioni eterogenee (residenziale, commerciale, uffici, box e terreni) e una forte concentrazione territoriale nel Lazio e in Lombardia. Circa il 70% di tale patrimonio deriva dalla retrocessione di immobili invenduti nelle operazioni di cartolarizzazione, mentre la restante parte è composta da unità non cartolarizzate. **Il valore netto di bilancio del patrimonio da reddito al 31 dicembre 2024 è pari a circa 1,125 miliardi di euro.** Sotto il profilo dell'utilizzo, oltre la metà delle unità risulta libera, mentre la restante parte è occupata a vario titolo. La gestione del patrimonio da reddito è interamente esternalizzata, a seguito di gara, a un soggetto gestore specializzato. Nel periodo 2022-2024 il reddito operativo lordo del patrimonio da **reddito è cresciuto da 54,5 a 66 milioni di euro**, mentre il reddito **operativo netto è passato da 10,1 a 20,5 milioni di euro**. Tuttavia, tenuto conto delle componenti finanziarie e dell'imposizione fiscale locale, il rendimento complessivo risulta negativo.

Dismissione del patrimonio immobiliare. Il Presidente ha richiamato il quadro normativo che impone all'INPS la dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale. A partire dal 2012 la normativa ha infatti previsto l'obbligo di dismissione degli immobili da reddito, rafforzato nel 2017 con la possibilità di ricorrere, oltre alla vendita diretta, anche allo strumento del conferimento a fondi immobiliari. Nel periodo **2017-2024 l'INPS ha venduto circa 5.785 unità immobiliari** per un valore complessivo di circa **400 milioni di euro**, cui si aggiungono vendite a favore di pubbliche amministrazioni per circa 56 milioni di euro. Parallelamente, l'Istituto ha conferito immobili a fondi immobiliari gestiti da SGR pubbliche, in particolare ai fondi dedicati alla dismissione e valorizzazione del patrimonio, per un valore complessivo di circa 460 milioni di euro, con ulteriori conferimenti previsti nel triennio 2026-2028.

Inoltre, Fava ha sottolineato che le operazioni di dismissione, pur riducendo nel tempo le entrate da locazione, consentono di rafforzare la liquidità dell'Istituto e

di contribuire indirettamente alla riduzione del ricorso al debito pubblico, garantendo nel complesso la neutralità finanziaria e la sostenibilità del sistema.

Funzione sociale del patrimonio. È stato inoltre chiarito che una parte degli immobili è già utilizzata indirettamente per finalità sociali tramite locazioni agli enti locali, con la previsione normativa di una priorità di acquisto a favore degli stessi enti in caso di dismissione, accompagnata da riduzioni di prezzo. In relazione alla funzione sociale del patrimonio, il Presidente ha ribadito **l'orientamento dell'Istituto a privilegiare**, ove possibile, progetti di valorizzazione quali **studentati**, residenze per **anziani** autosufficienti e strutture di accoglienza temporanea, in collaborazione con enti locali e università, pur nel rispetto dei vincoli normativi vigenti.

Occupazioni abusive. Nel rispondere alle domande, il Presidente Fava ha approfondito il tema delle occupazioni abusive che rappresentano uno dei principali fattori di criticità nella gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'INPS. Il Presidente Fava **ha distinto tra occupazioni sanabili e non sanabili**, evidenziando come una quota significativa delle unità immobiliari di maggior pregio risulti occupata abusivamente, con effetti diretti sulla possibilità di dismissione e sul valore di mercato degli asset. È stato sottolineato che l'INPS, in quanto ente pubblico, **non può avvalersi delle procedure accelerate previste dal decreto sicurezza per i privati**, dovendo ricorrere a giudizi civili ordinari con tempi molto lunghi e a graduatorie prefettizie per l'uso della forza pubblica. Tale contesto rende complessa sia la liberazione degli immobili sia l'attivazione di percorsi di valorizzazione, incidendo negativamente sull'efficienza complessiva delle operazioni di dismissione.

Investimenti e dismissioni. Nel corso del dibattito, anche su sollecitazione dei Parlamentari, è stato approfondito il tema del coordinamento tra programmi di acquisto e dismissione e l'utilizzo dei fondi immobiliari gestiti tramite SGR. È stato ricordato che, **nel periodo 2017-2024, l'INPS ha dismesso circa 5.800 unità immobiliari** per un controvalore superiore a 400 milioni di euro e che, per il triennio 2026-2028, s

Fondi immobiliari. Nel corso delle risposte, il Presidente Gabriele Fava ha chiarito che il ricorso ai fondi immobiliari risponde a criteri di efficienza gestionale

e di valorizzazione, tenendo conto delle condizioni di mercato e delle criticità legate alla presenza di occupazioni abusive, che incidono significativamente sui valori di vendita. Nel complesso, i fondi presentano una redditività positiva e hanno consentito, in alcuni casi, di ridurre in modo significativo i costi di locazione passiva attraverso il riacquisto di immobili destinati a sedi istituzionali, con benefici sia economici sia operativi.

Investire SGR. Con riferimento specifico al ruolo di Investire SGR, i rappresentanti dell'INPS hanno precisato che l'Istituto utilizza i fondi immobiliari gestiti da tale SGR, in particolare quelli costituiti a seguito della normativa sulle dismissioni, come strumento complementare alla vendita diretta. Il ricorso a Investire SGR risponde a criteri di efficienza gestionale, di mitigazione dei rischi legati alle occupazioni abusive e di migliore valorizzazione degli immobili nel medio periodo. Nel confronto parlamentare è stato inoltre chiarito che le scelte di conferimento ai fondi non costituiscono un'alternativa all'obbligo di dismissione, ma una modalità operativa per attuarlo in modo più ordinato e coerente con le condizioni di mercato, mantenendo al contempo un presidio pubblico sulle fasi di valorizzazione degli asset.

Efficientamento energetico e interventi di riqualificazione. Nel corso dell'audizione è stato affrontato anche il tema dell'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare. È stato chiarito che gli interventi più rilevanti in tale ambito riguardano prevalentemente gli immobili strumentali, mentre sul patrimonio a reddito gli investimenti sono limitati agli interventi strettamente necessari alla tutela degli occupanti o alla valorizzazione in vista della dismissione.

Profili di governance, controllo e trasparenza. Nel corso dell'audizione è emersa una governance differenziata del patrimonio immobiliare in funzione della destinazione degli asset. Le strutture a funzione sociale sono gestite direttamente dall'Istituto attraverso la Direzione Centrale competente in materia di welfare, mentre la gestione tecnica e manutentiva degli immobili è affidata alle strutture responsabili degli approvvigionamenti e alle articolazioni territoriali. Il patrimonio a reddito, una volta esclusa ogni possibile valorizzazione a finalità sociale, rientra invece nell'ambito degli obblighi di dismissione previsti dalla normativa vigente.

