

REGOLAMENTO PER GLI INVESTIMENTI E DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI

TITOLO PRIMO PRINCIPI GENERALI

Art 1 Finalità

1. L'INAIL effettua investimenti per assicurare un'adeguata copertura delle riserve tecniche poste a garanzia delle prestazioni future da erogare ai propri assicurati.

Art. 2 Pianificazione triennale

1. L'INAIL adotta un Piano Triennale degli Investimenti e Disinvestimenti che evidenzia l'ammontare delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili, di acquisto e cessione di quote di fondi immobiliari, nonché dell'eventuale utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili.
2. Nel piano sono distinte le operazioni di acquisto tra investimenti strumentali e a reddito, diretti e indiretti, con separata indicazione delle operazioni di utilizzo delle disponibilità derivanti dall'alienazione di immobili o dalla cessione di quote di fondi immobiliari.

Art. 3 Procedura di pianificazione triennale

1. La Direzione Centrale Patrimonio elabora annualmente, entro il 30 ottobre, in attuazione delle linee di indirizzo fissate dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, il Piano Triennale degli Investimenti e Disinvestimenti.
2. Il Piano Triennale degli Investimenti e Disinvestimenti, a scorrimento annuale, è predisposto dal Presidente, su proposta del Direttore Generale e approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza.
3. Successivamente all'approvazione il Piano viene trasmesso al Ministero dell'Economia e delle Finanze ed al Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali ai fini dell'emanazione del prescritto decreto di autorizzazione e di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica ai sensi dell'art. 8, comma 15 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.
4. Con il decreto di cui al comma 3 sono individuati, nei diversi anni di riferimento, i limiti di spesa entro i quali INAIL può dare attuazione al Piano.
5. Entro il 30 giugno di ciascun anno l'INAIL trasmette ai Dicasteri di cui al comma 3 gli eventuali aggiornamenti del Piano, che seguono il medesimo iter approvativo.

TITOLO SECONDO INVESTIMENTI

INVESTIMENTI A REDDITO

Art. 4 Iniziative di investimento

1. Gli investimenti a reddito possono essere realizzati in forma diretta ed in forma indiretta.
2. Gli investimenti in forma diretta consistono nell'acquisto di beni immobili, quelli in forma indiretta nella sottoscrizione di quote di Fondi comuni di Investimento Immobiliare.
3. Fatte salve diverse indicazioni di legge successive, l'INAIL effettua investimenti:
 - a. per l'acquisto diretto di immobili adibiti ad ufficio in locazione passiva ad amministrazioni pubbliche (ex art. 8, comma 4 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122);
 - b. per completare l'attuazione dei piani di investimento deliberati entro il 31 dicembre 2007 e approvati dai Ministeri vigilanti, confermati entro il 31 dicembre 2011 (ex art. 2, comma 4 sexies, legge 26 febbraio 2011, n. 10, di conversione del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225);
 - c. per attuare gli investimenti immobiliari di pubblico interesse nelle zone colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 (ex art. 14, comma 3 del decreto legge 28 aprile 2009, n. 39 convertito dalla legge 24 giugno 2009, n. 77; ex art. 16 del decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216 convertito dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14);
 - d. per la realizzazione di un piano di interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici e di costruzione di nuovi edifici scolastici (ex art.18, comma 8 del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, coordinato con art. 1, commi 153 e seguenti della legge 13 luglio 2015, n. 107 c.d. "la buona scuola");
 - e. per iniziative di elevata utilità sociale (ex art. 1, comma 317 della legge 23 dicembre 2014, n. 190);
 - f. tramite la partecipazione a fondi di investimento immobiliari chiusi (ex art. 33 decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111), al fine di valorizzare o dismettere il patrimonio immobiliare pubblico.

Investimenti in forma diretta

Art. 5 Procedure di individuazione

1. Gli investimenti inseriti nel Piano triennale degli Investimenti Immobiliari sono effettuati tramite l'acquisto di un immobile già esistente ovvero di un'area sulla quale realizzare l'immobile; la personalizzazione e/o la realizzazione dell'immobile viene effettuata con procedura di evidenza pubblica dalla Direzione Centrale Patrimonio e dalla Consulenza Tecnica per l'Edilizia.
2. In via del tutto eccezionale, ove ricorrano i presupposti di cui al comma 3, si potrà far ricorso alla compravendita di cosa futura.
3. I requisiti che devono sussistere contestualmente per legittimare l'eccezionale ricorso all'acquisto di cosa futura sono:
 - esito positivo di una puntuale valutazione del rapporto costi/benefici rispetto alla normale procedura dell'appalto;
 - assoluta infungibilità del bene per le sue caratteristiche strutturali e topografiche;
 - esigenze di celerità, funzionalità ed economicità che rendano impraticabile il ricorso all'appalto di lavori;
 - possesso da parte del venditore dei requisiti, preesistenti alla stipula del contratto, di capacità economica che assicurino l'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte;
 - titolo di proprietà, in capo al venditore, dell'area oggetto di acquisto avente data antecedente almeno di un anno rispetto alla determinazione dell'INAIL di acquisire il bene.
4. Le iniziative di investimento di cui all'art. 4, comma 3, sono individuate, nei limiti dei fondi disponibili, come segue:
 - per gli investimenti di cui alla lett. a), su indicazione dell'Agenzia del Demanio;
 - per gli investimenti di cui alle lett. c) ed e) con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri;
 - per gli investimenti di cui alla lett. d), tramite indicazione del Ministro dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca.
5. La Direzione Centrale Patrimonio demanda alla Consulenza Tecnica per l'Edilizia l'effettuazione della perizia estimativa che accerti il più probabile valore di mercato dell'immobile o dell'area individuata, unitamente all'incarico di seguire l'istruttoria tecnica collegata all'acquisto.
6. Gli incarichi di cui al comma 5 possono essere, ricorrendone i presupposti di legge, anche attribuiti a professionisti esterni in possesso della specifica professionalità richiesta.

Art. 6 Verifica di congruità

1. Le perizie estimative di cui all'art. 5, commi 5 e 6, vengono sottoposte dalla Direzione Centrale Patrimonio alla verifica di congruità da parte della Commissione di cui all'art. 87 delle Norme sull'Ordinamento amministrativo contabile.
2. Per gli investimenti a reddito di cui all'art 8, comma 4 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 la verifica di congruità è

affidata alla Commissione di congruità istituita presso l'Agencia del Demanio ai sensi dell'art 1, comma 479 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, alla quale vengono inviate, dalla Direzione Centrale Patrimonio, le relazioni estimative di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Acquisito il parere di congruità, la Direzione Centrale Patrimonio avvia le trattative negoziali per determinare il prezzo di acquisto del bene che in nessun caso può superare il valore congruito.

Art. 7 ***Stipula dell'atto***

1. Il Presidente, su proposta del Direttore Generale, autorizza l'acquisto con apposita determinazione.
2. L'atto di acquisto è stipulato dal Direttore Centrale Patrimonio, previo, se del caso, contratto preliminare di acquisto. Nessuna somma di denaro può essere corrisposta alla firma di tale eventuale contratto.
3. Preliminarmente alla stipula del contratto di compravendita viene accertata la regolarità contributiva e fiscale del venditore che provvede, fra l'altro, a trasmettere a INAIL tutta la documentazione tecnica ed amministrativa concernente l'immobile.
4. Nel contratto di compravendita definitivo o preliminare, deve essere fatto riferimento al contestuale contratto di locazione dell'immobile acquistato.
5. Il venditore, nelle ipotesi di acquisto di immobile di nuova costruzione o sul quale siano stati effettuati di recente lavori di riqualificazione è tenuto a presentare, prima della stipula dell'atto, polizza decennale postuma di responsabilità civile, ex art. 1669 codice civile.

Art. 8 ***Pagamento del prezzo***

1. Il pagamento del prezzo dell'immobile definito dalle parti è effettuato solo successivamente alla stipula del contratto e alla consegna dello stesso che deve avvenire nella stessa data del rogito.
2. Le modalità di corresponsione e gli importi delle rate sono così definiti:
 - 89% contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita ed alla relativa consegna dell'immobile;
 - 3% all'acquisizione dei certificati ipotecari in bollo per iscrizioni e trascrizioni a carico degli intestatari della proprietà nel ventennio, fino a comprendere la trascrizione del contratto di compravendita di cui trattasi, nonché del duplo dell'annotamento di eseguita cancellazione di eventuali ipoteche;
 - 3% all'acquisizione dei certificati definitivi da accatastamento;
 - 5% all'accertamento della regolare esecuzione da parte di un professionista incaricato dall'INAIL da effettuarsi entro un periodo non inferiore a nove mesi dal rogito.
3. Tutte le rate, ad eccezione della prima, sono pagate dall'INAIL entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuto accertamento dei presupposti della loro esigibilità.
4. Non possono essere effettuate anticipazioni, neppure parziali, delle rate contrattuali.

Art. 9
Contratto di locazione e rendimento minimo garantito

1. Ogni investimento dovrà garantire all'Istituto un rendimento lordo determinato sulla base del rischio specifico per tipologia di investimento. Tale rendimento, calcolato sul costo complessivo sostenuto, comprensivo degli oneri fiscali e accessori, non potrà essere inferiore alla percentuale del 3% maggiorata dell'indice medio mensile EURIBOR, tasso 360, a sei mesi (con troncamento al 1° decimale) relativo al mese di dicembre dell'anno precedente a quello dell'autorizzazione all'acquisto.
2. Contestualmente alla consegna dell'immobile compravenduto il Direttore Regionale stipula un contratto di locazione con il soggetto fruitore dell'immobile; il contratto deve contenere le seguenti clausole fondamentali:
 - a. **Durata.** L'immobile è concesso in locazione per la durata di nove anni, rinnovabile, alle medesime condizioni, per ulteriori nove anni, salvo formale disdetta espressa dal locatore almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale, di regola tramite posta certificata.
È fatta salva la possibilità per le parti di convenire la facoltà del conduttore di recedere dal sesto anno successivo al primo rinnovo con un preavviso di 12 mesi, di regola tramite posta certificata.
L'Istituto si riserva, comunque, la facoltà di prevedere una durata superiore a quella su indicata qualora l'immobile non sia suscettibile di utilizzazione diversa da quella prevista al momento dell'acquisto.
 - b. **Canone.** La disciplina del canone di immobili locati a pubbliche amministrazioni segue la specifica normativa in materia di razionalizzazione e riduzione dei costi delle locazioni passive; per gli altri investimenti il canone di locazione è determinato dalla Consulenza Tecnica per l'Edilizia facendo riferimento ai valori medi di mercato.
Tali canoni non potranno, comunque, dare luogo a rendimenti lordi inferiori al rendimento minimo di cui al comma 1 e saranno soggetti agli adeguamenti ISTAT a partire dal secondo anno di locazione.
Vista la particolare natura pubblicistica degli investimenti di cui all'art. 4, comma 3, lett. d) ed e), per tali fattispecie il canone può essere determinato applicando direttamente il rendimento minimo di cui al comma 1.
 - c. **Manutenzione.** In base alle normali regole civilistiche la manutenzione ordinaria dell'immobile locato è di competenza del conduttore, quella straordinaria del locatore. In particolare:
 - gli adeguamenti a norme sono a carico del conduttore se necessari per modifiche eseguite o da eseguire per nuove esigenze organizzative e funzionali dell'attività dello stesso conduttore anche se autorizzate dal locatore;
 - gli adeguamenti a norme sopravvenute dopo la stipula del contratto di locazione, per consentire il proseguimento senza modifiche dell'attività prevista in contratto, sono a carico del locatore.
 - d. **Garanzia.** Il conduttore diverso da una Pubblica Amministrazione, al momento della stipula, è tenuto a presentare una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ad una annualità di canone a garanzia dell'impegno contrattuale.
 - e. **Divieto di sublocazione.** Non è consentita la cessione a terzi, in tutto o in parte, dell'immobile locato in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto

del locatore né è possibile destinare l'immobile ad uso diverso da quello previsto al momento del rogito.

3. In ipotesi eccezionali le condizioni stabilite alle lettere a) e c) del comma 2 possono, motivatamente, essere mutate da diversa volontà contrattuale; in particolare, qualora il conduttore si faccia carico anche degli oneri connessi alla manutenzione straordinaria ed agli adeguamenti a norma, la percentuale stabilita al comma 1 del presente articolo viene ridotta dell'0,5% in deroga ai contenuti del medesimo comma 1.

Art. 10

Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione

1. Nelle ipotesi di acquisto di immobile a reddito destinato a una Pubblica Amministrazione può essere previsto che venga stipulato un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione.
2. In tal caso, il contratto dovrà prevedere una concessione in godimento non inferiore a vent'anni e la quota di canone imputabile in conto prezzo, oltre al canone di locazione calcolato secondo i criteri generali indicati nell'articolo 9.
3. Allo scadere del termine di cui al comma 2 il conduttore potrà esercitare la facoltà di acquistare l'immobile, ovvero chiedere un nuovo contratto, ovvero ancora rilasciare l'Immobile stesso.

Investimenti in forma indiretta

Art. 11

Fondi di investimento

1. L'INAIL può destinare una quota delle risorse previste nel Piano Triennale degli Investimenti immobiliari ad investimenti a reddito in forma indiretta da effettuarsi tramite sottoscrizione di quote di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso.

Art. 12

Procedura e modalità di partecipazione al Fondo

1. La partecipazione a Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso e la sottoscrizione delle relative quote sono autorizzate con provvedimento del Presidente su proposta del Direttore Generale.
2. Le modalità di funzionamento e la disciplina della Governance del Fondo sono definite dal Regolamento di gestione a cui aderisce l'INAIL preliminarmente alla sottoscrizione delle quote.
3. L'INAIL partecipa all'Assemblea dei quotisti del Fondo tramite il Presidente che può delegare le funzioni di rappresentanza al Direttore Generale ovvero a dirigenti dell'Ente.
4. I componenti di eventuali altri Organismi previsti in rappresentanza dei Quotisti nel Regolamento di gestione del Fondo (Comitato Consultivo, ecc.) sono nominati con provvedimento del Presidente, su proposta del Direttore Generale, scelti tra soggetti dotati di comprovata competenza tecnica, esterni o interni all'Ente, in relazione all'attività da svolgere all'interno dell'organismo.

INVESTIMENTI AD USO STRUMENTALE

Art. 14 ***Fabbisogni allocativi***

1. Le Direzioni Regionali comunicano, in occasione dell'avvio del processo previsionale dell'Ente, alla Direzione Centrale Patrimonio la previsione triennale aggiornata del fabbisogno di spazio allocativo sulla base dei vigenti standard in tema di occupazione degli spazi.
2. Le esigenze allocative della Direzione Generale sono rilevate dalla Direzione Centrale Patrimonio.
3. La Direzione Centrale Patrimonio, effettuata la verifica sull'effettiva necessità dell'acquisto, inserisce le iniziative nel Piano Triennale degli Investimenti e Disinvestimenti di cui agli articoli 2 e 3 del presente Regolamento.

Art. 15 ***Acquisto di immobile***

1. L'investimento ad uso strumentale inserito nel Piano Triennale degli Investimenti Immobiliari è effettuato tramite l'acquisto di un immobile già esistente ovvero, in subordine, di un'area sulla quale realizzare l'immobile; l'adeguamento alle esigenze dell'Istituto o la realizzazione dell'immobile viene effettuato con procedura di evidenza pubblica e curato dalla Direzione Centrale Patrimonio e dalla Consulenza Tecnica per l'Edilizia.

Art. 16 ***Procedura di individuazione del venditore***

1. A seguito dell'approvazione del Piano Triennale degli Investimenti e Disinvestimenti, le Direzioni Regionali verificano eventuali disponibilità di vendita di immobili da parte delle Amministrazioni pubbliche locali e dell'Agenzia del Demanio.
2. Qualora la ricerca di cui al comma 1 non dia esito positivo, o per inesistenza di immobili nella località individuata o per mancata rispondenza degli immobili proposti alle esigenze allocative di INAIL, viene avviata la ricerca di mercato per l'acquisto dell'immobile o, in via subordinata, dell'area.
3. Il Direttore Regionale emana un bando contenente le informazioni riguardanti il bene da acquisire ritenute essenziali (superficie lorda richiesta, eventuali spazi per archivi o parcheggi e altre specifiche esigenze, ecc.), i requisiti soggettivi degli offerenti (iscrizione al registro delle imprese, assenza di carichi pendenti, ecc.) e le modalità di presentazione dell'offerta (termini di consegna delle offerte, luogo, ecc.).
4. La Direzione Regionale verifica che le offerte di acquisto pervenute siano, dal punto di vista formale, conformi ai contenuti del bando e le invia in copia alla Direzione Centrale Patrimonio che convoca una Commissione istituita presso la Direzione Generale, presieduta dal Direttore Centrale Patrimonio, e composta dal Direttore Regionale, dal Direttore Centrale per l'Organizzazione Digitale, dal Coordinatore Generale della Consulenza Tecnica per l'Edilizia e dal Coordinatore Regionale della Consulenza Tecnica per l'Edilizia Regionale, o da loro delegati.

5. La Commissione effettua, entro trenta giorni dall'invio della documentazione da parte della Direzione Regionale, l'analisi delle offerte pervenute e individua quelle per le quali è possibile proseguire nell'iter di acquisto, stilando una graduatoria di interesse.
6. Le analisi della Commissione riguardano:
 - la rispondenza sostanziale delle offerte alle richieste contenute nel bando;
 - le valutazioni di tipo organizzativo, logistico, tecnico ed economico con particolare riferimento al rispetto dei criteri di razionalizzazione degli spazi adottati dall'Istituto.
7. La Direzione Centrale Patrimonio, ricevuto il verbale della Commissione contenente la graduatoria di cui al comma 5, conferisce incarico alla CTE di effettuare la perizia estimativa che accerti il più probabile valore di mercato dell'immobile risultante primo nella graduatoria di interesse, unitamente a quello di curare, successivamente, l'istruttoria tecnica collegata all'acquisto dell'immobile individuato.
8. Qualora effettuata l'analisi di cui al comma 6, nessuna offerta soddisfi i requisiti previsti dal bando o non sia ritenuta soddisfacente, la Commissione dispone la chiusura della fase istruttoria e la Direzione Centrale Patrimonio dà mandato alla Direzione Regionale di procedere ad individuare un immobile in locazione ovvero ad avviare una nuova ricerca di mercato.
9. Per le esigenze allocative della Direzione Generale la procedura di cui ai commi da 1 a 4 è gestita dalla Direzione Centrale Patrimonio; in tale fattispecie la Commissione di cui al comma 4 è presieduta dal Direttore Centrale Patrimonio, ed è composta dal Direttore Centrale per l'Organizzazione Digitale, dal Coordinatore Generale della Consulenza Tecnica per l'Edilizia, o da loro delegati.

Art. 17 **Verifica di congruità**

1. La relazione estimativa elaborata dalla Consulenza Tecnica per l'Edilizia viene sottoposta dalla Direzione Centrale Patrimonio alla verifica di congruità da parte della Commissione di cui all'art. 87 delle Norme sull'Ordinamento amministrativo contabile.
2. Acquisito il parere di congruità emesso dalla Commissione di cui al comma 1, la Direzione Centrale Patrimonio avvia le trattative negoziali per determinare l'importo del possibile acquisto che, in nessun caso, può superare il valore congruito dalla Commissione.
3. Qualora la trattativa sul prezzo di acquisto con il soggetto offerente l'immobile individuato non abbia esito positivo, l'Istituto avvierà una trattativa con altri offerenti in graduatoria, provvedendo, altresì, all'elaborazione di nuova perizia estimativa da sottoporre alla verifica di congruità di cui al presente articolo.

Art. 18 **Stipula dell'atto e pagamento del prezzo**

1. La procedura finalizzata alla stipula dell'atto ed al pagamento del prezzo della compravendita di immobili ad uso strumentale segue le regole dettate rispettivamente dall'articolo 7 e dall'articolo 8 del presente Regolamento.

TITOLO TERZO

DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI

Art. 19

Norme generali

1. L'INAIL procede all'alienazione del proprio patrimonio immobiliare, retrocesso ai sensi dell'art. 43bis del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, o del quale sia stata deliberata la dismissione, tramite procedure che garantiscano la massima trasparenza e imparzialità nella scelta del contraente.

Art. 20

Dismissioni del patrimonio ex cartolarizzato

1. L'Istituto dismette il patrimonio immobiliare relativo alla prima e seconda operazione di cartolarizzazione di cui al decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, retrocesso ai sensi dell'art. 43bis del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, nel rispetto delle procedure di vendita relative alla seconda operazione di cartolarizzazione e dei diritti di opzione salvaguardati dall' articolo 43 bis, comma 12, del citato decreto legge n. 207/2008 convertito con modificazioni dalla legge 14/2009.
2. Al fine di massimizzare gli incassi in relazione alla situazione del mercato immobiliare, le regole di cui al comma 1 sono integrate con le disposizioni che seguono.
3. L'INAIL dismette il patrimonio immobiliare retrocesso, libero o locato e inoptato, tramite asta pubblica ovvero invito pubblico ad offrire senza base d'asta.
4. Conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 43 bis, comma 12, del decreto legge n. 207/2008 convertito con modificazioni in legge n. 14/2009, l'Istituto promuoverà la definizione stragiudiziale del contenzioso al fine di tutelare il diritto all'abitazione e all'esercizio di attività di impresa, sempre che da detta definizione stragiudiziale conseguano apprezzabili risultati economici tenuto conto dell'alea del giudizio, dello stato e del costo di esso nonché delle effettive possibilità di riscossione dei crediti.
5. Il prezzo a base d'asta delle unità poste in vendita è determinato sulla base delle valutazioni di mercato del momento di avvio della procedura di vendita, valutazioni congruenti con l'andamento delle aste della zona in cui insiste l'immobile.
6. La perizia estimativa del prezzo di vendita è effettuata da tecnici della competente Consulenza Tecnica per l'Edilizia/Consulenza Tecnica Regionale e sottoposta dalla Direzione Centrale Patrimonio alla verifica di congruità da parte della Commissione di cui all'art. 87 delle Norme sull'Ordinamento amministrativo contabile.

Art. 21

Aste

1. Le unità immobiliari libere o occupate e qualificate di pregio sono poste in asta al valore di mercato stimato e congruito ai sensi del comma 6 dell'articolo 20; per le

- unità immobiliari occupate, non qualificate di pregio, la base d'asta è decurtata del 30% (primo turno d'asta).
2. Per le unità residenziali rimaste invendute nel primo turno d'asta possono essere effettuati turni d'asta successivi con valori a base d'asta come indicato di seguito:
 - a. secondo turno d'asta:
 1. unità libere: sconto del 30% sul valore stimato e congruito;
 2. unità occupate e inoptate di pregio: sconto del 30% sul valore stimato e congruito;
 3. unità occupate e inoptate non di pregio: sconto del 50% sul valore stimato e congruito;
 - b. terzo turno e successivi:

tutte le fattispecie di cui al punto a) sono poste all'asta con sconto del 50% sul valore stimato e congruito.
 3. In caso di vendita di unità immobiliari non optate ad un prezzo inferiore a quello di opzione è riconosciuto il diritto di prelazione in favore dei conduttori dell'unità oggetto di vendita, qualora in regola con il pagamento dei canoni e degli altri oneri dovuti.
 4. Nei primi due turni d'asta può essere prevista l'effettuazione, successivamente all'asta principale ma nel medesimo turno, di un'asta residuale i cui prezzi a base d'asta sono ridotti del 10%, ad eccezione dell'ipotesi prevista al punto a.3) del comma 2.
 5. Per gli immobili ad uso diverso dal residenziale, a partire dal secondo turno d'asta, il prezzo è scontato: del 15 % nel secondo turno, del 35% nel terzo turno e del 50% dal quarto turno; anche per tali unità può essere prevista l'effettuazione di un'asta residuale, i cui prezzi a base d'asta sono ridotti del 10%, ad eccezione dei turni successivi al terzo.

Art. 22

Modalità di svolgimento delle Aste

1. L'INAIL effettua le procedure d'asta, di norma, tramite il Consiglio Nazionale del Notariato.
2. La procedura d'asta è accompagnata da adeguate forme di pubblicità, anche via internet, che consentano la diffusione, sia a livello nazionale che locale, degli avvisi d'asta.
3. Fra la pubblicazione degli avvisi d'asta e l'effettuazione delle stesse deve trascorrere un lasso di tempo minimo di venti giorni; la procedura d'asta è gestita di norma a livello accentrato, ma è possibile l'effettuazione di turni d'asta a livello locale, in caso di interessi circoscritti territorialmente.
4. Effettuata l'asta, la gestione delle vendite è di competenza delle Direzioni Regionali.
5. L'INAIL, in ipotesi eccezionali adeguatamente motivate, si può avvalere anche della procedura di invito pubblico ad offrire senza base d'asta; in tale ipotesi viene nominata dal Direttore Generale apposita Commissione per valutare le diverse offerte pervenute a seguito dell'invito.

Art. 23
Trattativa privata

1. L'INAIL può procedere, per tutte le unità rimaste invendute a seguito dell'espletamento di almeno un turno d'asta, alla dismissione tramite trattativa privata svolta con operatori qualificati.
2. La trattativa viene avviata prendendo a riferimento l'importo posto a base d'asta nell'ultimo turno d'asta esperito. Si potrà procedere, a livello regionale o accentrato, anche a vendite in blocco. In tale ipotesi il prezzo base sarà pari alla sommatoria dei prezzi dell'ultimo turno d'asta esperito per ogni unità immobiliare scontato del 10%.
3. La trattativa privata non può, in ogni caso, essere conclusa per un corrispettivo inferiore al 50% del valore congruito.

Art. 24
Dismissioni del patrimonio non cartolarizzato

1. Fatte salve diverse disposizioni normative o regolamentari, l'Istituto può deliberare la dismissione di unità immobiliari non strumentali qualora sia riscontrata una delle seguenti condizioni:
 - mancata o scarsa redditività dell'immobile per un periodo minimo di tre anni;
 - elevati costi di manutenzione ovvero necessità di ingenti lavori di riqualificazione, non ammortizzabili da un'adeguata redditività dell'immobile.
2. L'individuazione delle unità da alienare è effettuata dalla Direzione Centrale Patrimonio anche sulla base di segnalazioni delle competenti Direzioni Regionali ed autorizzata con provvedimento del Presidente, su proposta del Direttore Generale.
3. Gli spazi resisi liberi in immobili istituzionali a seguito di operazioni di razionalizzazione degli ambienti sono prioritariamente destinati a reddito, ed, eventualmente, segnalati dalle Direzioni Regionali per la dismissione qualora sussistano le condizioni di cui al comma 1 del presente articolo.
4. Le modalità di dismissione dei beni così individuati sono le medesime di quelle delle unità ex cartolarizzate descritte negli articoli dal 20 al 23 del presente Regolamento.

Art. 25
Dismissioni del patrimonio tramite conferimento a Fondi

1. Ai sensi della vigente normativa in materia di Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR), l'INAIL può, al fine di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare non utilizzato ai fini istituzionali, partecipare a Fondi di Investimento Alternativi immobiliari riservati (FIA).
2. L'individuazione degli immobili da conferire ai fondi di cui sopra è effettuata con provvedimento del Presidente, su proposta del Direttore Generale, nel rispetto degli obiettivi fissati nel Piano Triennale degli Investimenti e Disinvestimenti.
3. Il valore delle quote emesse a fronte del conferimento di immobili deve rispecchiare il valore di apporto indicato nell'apposita relazione di stima dall'Esperto Indipendente.

Art. 26

Dismissioni tramite trasferimento di immobile quale corrispettivo di un contratto di lavori pubblici

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo di un contratto di lavori pubblici può essere trasferito un immobile di cui sia già stata determinata la dismissione, secondo le procedure indicate dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici.
2. Il valore di stima dell'immobile da inserire nel bando di gara di lavori deve essere definito ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 20, comma 6 del presente Regolamento.

Art. 27

Permuta

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo di un contratto di acquisto di nuovi immobili può essere trasferito un immobile di cui sia già stata determinata la dismissione, qualora tale previsione sia esplicitamente prevista nell'avviso con il quale si effettua la ricerca di mercato di cui all'articolo 16 del presente Regolamento.
2. Nell'avviso di cui al comma 1 deve essere indicato un prezzo di stima dell'immobile definito ai sensi dell'articolo 20, comma 6 del presente Regolamento.

Art. 28

Norme finali e di chiusura

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della sua adozione e si applica alle trattative negoziali avviate successivamente alla sua entrata in vigore.
2. Per quanto non espressamente previsto valgono le vigenti disposizioni normative.