



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE

SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA

GESTIONE FINANZIARIA DELLA INVESTIMENTI

IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL

RISPARMIO

(InvImIt Sgr S.p.A)

2020

Determinazione del 9 giugno 2022, n.67



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE
SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELLA
INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI
GESTIONE DEL RISPARMIO

(InvImIt Sgr S.p.A)

2020

Relatore: Pres. Massimo Lasalvia

Ha collaborato per l'istruttoria e
l'elaborazione dei dati
la dott.ssa Arianna Liberati



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 9 giugno 2022;

visto l'art.100, secondo comma, della Costituzione;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti, approvato con r.d. 12 luglio 1934, n. 1214;

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n.20;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 7 gennaio 2014, con il quale la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Spa (InvImIt Sgr S.p.a.) è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio d'esercizio 2020 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte dei conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione Massimo Lasalvia e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento sul controllo eseguito per la gestione finanziaria della Società predetta per l'esercizio 2020;



CORTE DEI CONTI

ritenuto che, assolti gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze il bilancio d'esercizio - corredato delle relazioni degli organi amministrativo e di controllo - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce quale parte integrante;

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2020- corredato delle relazioni degli organi amministrativo e di controllo - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio (InvImIt Sgr S.p.a.).

RELATORE

Massimo Lasalvia

PRESIDENTE

Manuela Arrigucci

DIRIGENTE

Fabio Marani

depositato in segreteria



INDICE

PREMESSA	1
1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO	2
1.1 Quadro normativo di riferimento	2
1.2 Gli organi	5
1.3 Compensi degli organi.....	6
2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE	8
2.1 La struttura amministrativa	8
2.2 Il personale.....	9
2.3 Il costo del personale	9
2.4 Le consulenze	10
3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI	13
3.1 I Fondi.....	13
3.2 Fondo i3-Core.....	14
3.3 Fondi diretti	16
3.3.1 Fondo i3-Inail	17
3.3.2 Fondo i3-Inps.....	17
3.3.3 Fondo i3-regione Lazio	18
3.3.4 Fondo i3-Università	19
3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia.....	19
3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa)	20
3.3.7 Fondo i3-Valore Italia.....	21
3.3.8 Fondo i3-Silver	22
3.3.9 Fondo i3-Dante – Comparto Convivio	22
4. FUNZIONI DI CONTROLLO.....	24
4.1 Internal Audit.....	24

4.2 Organismo di vigilanza.....	25
4.3 Prevenzione della corruzione	26
4.4 Trasparenza	27
4.5 Risk Management	27
4.6 Compliance	28
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	30
5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2020	30
5.2 Lo stato patrimoniale	30
5.2.1 Il patrimonio netto	34
5.2.2 Il patrimonio di vigilanza	35
5.3 Il conto economico	36
5.4 Il rendiconto finanziario	39
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	42

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi	7
Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali.....	7
Tabella 3 - Personale in servizio	9
Tabella 4 - Costo del personale	10
Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo	11
Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto.....	14
Tabella 7 - Stato patrimoniale.....	31
Tabella 8 - Altre attività.....	32
Tabella 9 - Altre passività.....	33
Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori.....	33
Tabella 11 - Patrimonio netto: composizione.....	34
Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza	35
Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale.....	36
Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico	37
Tabella 15 - Altre spese amministrative	38
Tabella 16 - Rendiconto finanziario.....	40

INDICE DEI GRAFICI

GRAFICO 1 - Organigramma dal 1° gennaio 2021	8
--	---

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio Spa, per l'esercizio 2020 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 1° luglio 2021, n. 68, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XVIII, Doc. XV, n. 476.

1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

1.1 Quadro normativo di riferimento

La InvImIt Sgr Spa (di seguito Sgr o Società) è stata costituita, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del d. l. 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla l. 15 luglio 2011, n. 111, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013.

La citata disposizione legislativa aveva demandato, infatti, ad apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze la costituzione di una società di gestione del risparmio, al fine di partecipare a fondi d'investimento immobiliare chiusi promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni (anche in forma consorziata o associata, ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267) e da altri enti pubblici o da società interamente partecipate dai predetti enti, allo scopo di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Tali fondi investono, anche direttamente, al fine di acquisire immobili in locazione passiva per le pubbliche amministrazioni.

Ai sensi dell'art. 33, comma 8-bis del medesimo decreto, i fondi istituiti dalla Società possono essere destinati ad acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali e inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

I commi 8-ter e 8-quater stabiliscono, peraltro, che la medesima Società, allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico, possa costituire uno o più fondi d'investimento immobiliare a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato, compresi quelli di proprietà del Ministero della difesa, non più utilizzati per finalità istituzionali, ai fini della loro alienazione o valorizzazione. Per tali immobili è disposto, in deroga alla normativa vigente, che all'accatastamento e alla regolarizzazione catastale si provveda mediante provvedimenti dell'Agenzia del demanio, adottati d'ufficio.

La Società, operativa da maggio 2013, è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, ed è stata iscritta all'Albo delle società di gestione di portafogli collettivi di cui all'art. 35, comma 1, del citato decreto, con provvedimento della Banca d'Italia in data 8 ottobre 2013, n. 305.

InvImIt, per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, ha costituito, come previsto dal citato art. 33, un Fondo di fondi e alcuni Fondi a gestione diretta.

Il capitale sociale della Sgr, detenuto interamente (salvo il caso di cui all'art. 33, comma 8-bis, del citato d.l. n. 98 del 2011) dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista, diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna, era stato inizialmente previsto in due milioni e aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013. Il capitale sociale è stato, poi, ulteriormente elevato a euro dieci milioni nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015, per far fronte alle perdite verificatesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (2.258.463), superiori ad oltre un terzo del capitale sociale. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versato.

La Società aveva adottato, nel corso del 2014, ed implementato, nel corso del 2015, il "Sistema delle procedure interne", in attuazione del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012 che ha integrato la direttiva 2011/61/UE, del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (adottato con delibera della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivamente a più riprese modificato), della delibera n. 20307, adottata dalla Consob in data 15 febbraio 2018 di adozione del Regolamento recante norme di attuazione del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari e del Regolamento Mifid2 del 5 dicembre 2019 (che abroga definitivamente il previgente c.d. Regolamento congiunto). Nel corso del 2017 e del 2018 sono proseguite le attività necessarie al completamento di detto modello, con l'adozione di 34 procedure, divenute poi 35 nel 2019. Nel 2020 la Società ha adottato una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati declinati i principi e i criteri ESG (*Environmental Social e Governance*). Ad oggi il *corpus* procedurale consta di 36 procedure e 2 *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

La Società è soggetta alla disciplina introdotta dal d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" (TUSP); in relazione a ciò, nel mese di dicembre 2016, ha adeguato il proprio statuto alle relative disposizioni. La Società figura, peraltro, fra quelle dell'allegato A al TUSP e, pertanto, nei suoi confronti opera la deroga prevista dall'art. 26 dello stesso testo, che esclude l'applicazione del precedente art. 4 (contemplante un vincolo alle finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche) alle società elencate nel citato allegato.

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19, comma 5, del TUSP, il MEF, in qualità di azionista, ha fissato alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per le società controllate:

- per il triennio 2017-2019, stabilendo che, a fronte di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto all'esercizio precedente, debba diminuire l'incidenza dei costi operativi sullo stesso, in funzione di un incremento della produzione, nell'ordine dell'1 per cento e con un minimo dello 0,5 per cento (c.d. "Parametro obiettivo"). Con riferimento a detto obiettivo, la Sgr ha conseguito nell'esercizio 2019, rispetto ad un Parametro obiettivo pari al 63 per cento, un risultato effettivo del 60,6 per cento, con un conseguente risparmio di costi di circa euro 23 mila nell'esercizio;
- per il triennio 2020-2022, stabilendo che nel caso di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1 per cento e con un minimo dello 0,5 per cento; in diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione.

Con riferimento a detto obiettivo, la Sgr ha conseguito nell'esercizio un risparmio di costi per un parametro consuntivato del 48,1 per cento rispetto all'obiettivo *target* del 57,3 per cento.

Nel caso in cui l'obiettivo di efficientamento non fosse raggiunto nel corso degli anni successivi, lo stesso potrà essere recuperato in sede di consuntivazione, considerando i valori aggregati su base triennale.

La Società è stata, nel corso del 2020, per la prima volta, inserita nell'elenco delle "*unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche*" redatto dall'Istituto nazionale di statistica - Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 (c.d. Elenco Istat, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 settembre 2020.

Con delibera assunta, a maggioranza, nella riunione del 22 dicembre 2020, il Consiglio di amministrazione, su proposta dell'Amministratore delegato, ha deciso di "impugnare il provvedimento dell'Istat del 30 settembre 2020, con il quale la Società è stata inserita nell'elenco delle pubbliche amministrazioni di cui sopra, dando mandato all'Amministratore

delegato di procedere alle relative formalità e conferendo specifico incarico ad un primario studio legale, con specifica esperienza nella relativa materia”.

A seguito del ricorso presentato dalla Società, risulta che le Sezioni Riunite della Corte dei conti in speciale composizione abbiano accolto l’istanza cautelare di InvImIt Sgr con ordinanza n.10/2021/RIS del 3 agosto 2021.

Il contenzioso è tutt’ora pendente.

1.2 Gli organi

La struttura della Società è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale previsto dal Codice civile per le società di capitali: Assemblea, Presidente, Consiglio di amministrazione, Collegio sindacale.

Gli organi durano in carica tre anni.

Il Presidente (art. 9 dello statuto) è il rappresentante legale, presiede l’Assemblea, convoca e presiede il Consiglio di amministrazione e verifica l’attuazione delle relative delibere.

Il Consiglio d’amministrazione (art. 14 dello statuto) è composto da tre o cinque componenti, incluso il Presidente; deve comprendere almeno un amministratore indipendente. Gli amministratori, rieleggibili, durano in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e scadono alla data dell’Assemblea convocata per l’approvazione del bilancio relativo all’ultimo esercizio della loro carica.

Al Cda, attualmente composto da cinque componenti, spetta la gestione della Società e l’esercizio di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai fini del conseguimento dell’oggetto sociale.

Il Cda può delegare, nei limiti fissati dalla legge e dello statuto, parte delle sue attribuzioni ad un componente che viene nominato Amministratore delegato; può, altresì, attribuire al Presidente deleghe nelle aree delle relazioni esterne e istituzionali e della supervisione delle attività di controllo interno.

Sono riservati alla competenza esclusiva del Cda e, dunque, non possono essere oggetto di delega, tra gli altri, i seguenti poteri:

- istituzione di fondi comuni di investimento o modifica di quelli esistenti;
- determinazione degli obiettivi e delle strategie di indirizzo generale della gestione nonché delle politiche di investimento, delle priorità settoriali e dell’*asset allocation* strategica di ciascun fondo istituito o gestito dalla Società;

- determinazione del *business plan* e del *budget* annuale di spesa;
- approvazione, per ciascun fondo istituito o gestito dalla Società, delle operazioni di investimento o disinvestimento in quote o comparti di fondi gestiti da terzi;
- approvazione di operazioni di investimento o disinvestimento dei beni, in cui è investito il patrimonio di ciascun fondo gestito dalla Società, per importi superiori a euro 10 milioni per singola operazione;
- approvazione dei piani di investimento dei fondi gestiti;
- determinazione dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società;
- approvazione e modifica dei regolamenti e delle condizioni generali riguardanti l'inquadramento e i rapporti di lavoro con la Società;
- nomina e revoca dei dirigenti della Società;
- redazione del bilancio d'esercizio;
- definizione delle politiche di remunerazione e incentivazione della Società.

Il Collegio sindacale è costituito da tre componenti effettivi, fra cui il Presidente, e da due componenti supplenti, nominati dall'Assemblea, rieleggibili; essi restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

La composizione del Consiglio d'amministrazione è da ultimo mutata, seppure con un certo ritardo rispetto alla scadenza naturale dell'Organo Amministrativo (approvazione del bilancio es. 2020 intervenuta in data 15 luglio 2021), nella seduta del 30 dicembre 2021, nella quale l'Assemblea, mantenendo la composizione collegiale (di cinque membri), ha nominato per il triennio 2021 - 2023 cinque componenti del Consiglio d'amministrazione, confermando l'Amministratore Delegato e il Presidente uscenti. Ha, altresì, nominato il Presidente del Collegio sindacale, due membri effettivi e due supplenti.

1.3 Compensi degli organi

La tabella che segue mostra i compensi unitari spettanti ai componenti degli organi, posti a confronto con quelli relativi al precedente esercizio.

Tali compensi sono al netto dell'IVA, dei contributi alla Cassa di previdenza (4 per cento) e dei rimborsi spese per missioni dell'Amministratore delegato.

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi

	2019			2020		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	92.640		92.640	96.000		96.000
Amministratore delegato	184.640	49.603	234.243	189.000	51.000	240.000
Consigliere di amministrazione	20.000		20.000	20.000		20.000
Presidente Collegio sindacale	20.000		20.000	20.000		20.000
Componente Collegio sindacale	15.000		15.000	15.000		15.000

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

La tabella successiva evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi, comprensiva anche dell’IVA, laddove prevista ai sensi della normativa vigente.

Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali

	2019	2020
Presidente	95.216	111.439
Consiglio di amministrazione	308.187	333.547
Collegio sindacale	63.430	63.440
Totale	466.833	508.426

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

La tabella evidenzia un aumento della spesa totale, rispetto all’anno precedente, dell’8,9 per cento.

2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

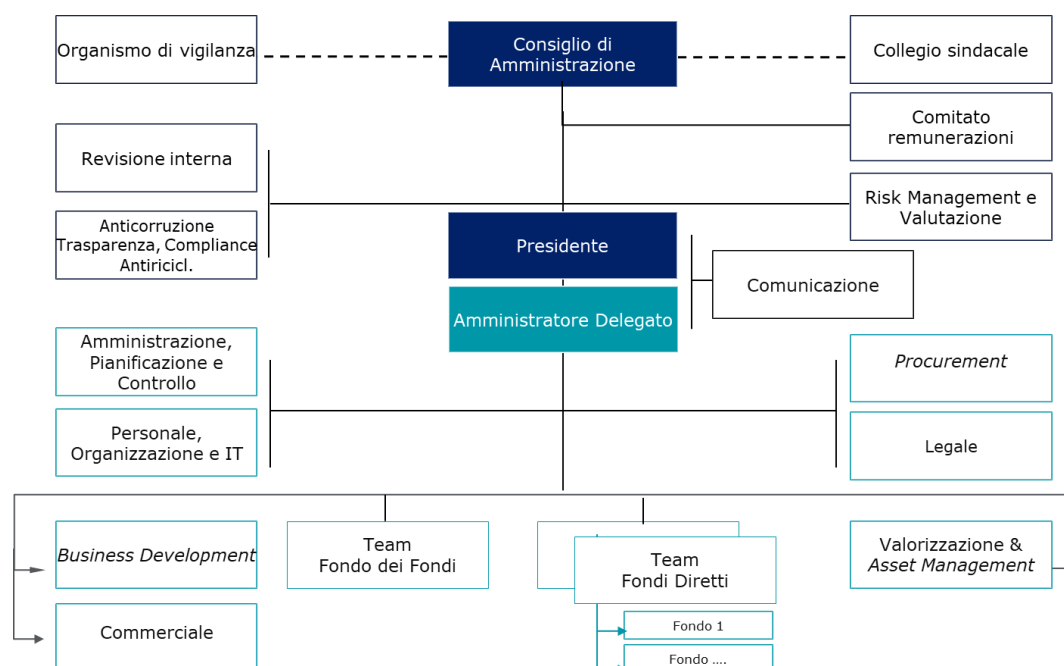
2.1 La struttura amministrativa

La struttura organizzativa è mutata – con deliberazione del Cda in data 22 dicembre 2020 – rendendo operativa con decorrenza 1° gennaio 2021 una modifica finalizzata a realizzare la:

- revisione della struttura di “*Business*”;
- creazione di un'unica funzione legale;
- creazione di una funzione tecnico-specialistica deputata a gestire le attività di *asset management* e di valorizzazione, in precedenza già ricompresa nella funzione *Procurement*.

È stata pertanto definita la seguente struttura:

GRAFICO 1 - Organigramma dal 1° gennaio 2021



La previsione di operatività della nuova struttura, insieme all'incremento delle masse gestite e al conseguente andamento dell'utile netto per le commissioni di gestione, ha portato nel corso del 2020 ad una crescita dell'organico della Sgr di 7 unità, arrivando così ad avere 42 risorse al 31 dicembre 2020, di cui 7 con contratto a tempo determinato, oltre a 2 risorse distaccate presso il Commissario straordinario per il Mose.

Alla data del 31 dicembre 2021 si rileva una diversa composizione per qualifica del personale in servizio, fermo restando il numero complessivo dei dipendenti, di cui 4 con contratto a tempo determinato, oltre a una risorsa distaccata presso il suddetto ente pubblico.

In relazione a quanto precede, si invita la Sgr – anche per non disattendere gli indirizzi forniti dall’Azionista in tema di contenimento della spesa – a definire una struttura organizzativa compatibile con i compiti istituzionali ed i carichi di lavoro, anche in termini di stabilità e durata nel tempo.

2.2 Il personale

Nel corso del 2020 e del 2021 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni.

Al 31 dicembre 2020 il personale in servizio risultava composto da 42 unità (+7).

La tabella seguente espone i dati a confronto relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2019 e 2020, distinti per qualifica.

Tabella 3 - Personale in servizio

Qualifica	2019	2020
Dirigenti	3	3
Quadri	12	14
Impiegati	17	24
Distaccati presso la Società	0	0
Somministrazione	2	0
Stage	1	1
Totale	35	42

Fonte: Dati Ente

2.3 Il costo del personale

La tabella che segue evidenzia il costo globale del personale, nonché il costo medio sostenuto dalla Società nel periodo in esame, secondo i dati tratti dal conto economico, confrontato con il biennio precedente.

Tabella 4 - Costo del personale

	2018	2019	2020
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	2.011.085	1.975.338	2.292.094
Oneri sociali	595.905	585.875	693.869
Tfr	150.169	123.833	162.082
Fondi previdenza complementare	40.634	40.705	39.185
Altri costi (*)	112.920	163.353	257.608
Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società	19.208	0	(165.327)
Costo globale del personale	2.929.921	2.889.104	3.279.511
Unità di personale	34	35	42
Costo medio unitario	86.174	82.546	78.084

Fonte: Dati Ente

(*) Premi assicurativi e buoni pasto relativi al personale

Il costo globale del personale dal 2019 al 2020 è passato da euro 2.889.104 a euro 3.279.511 (+13,5 per cento), in conseguenza delle nuove assunzioni disposte nel corso dell'anno.

Il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato sulle società private che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento - se pur in diminuzione nel 2020, rimane elevato se raffrontato al costo medio unitario delle società pubbliche.

La Corte invita pertanto la Società a mantenere politiche di gestione del personale coerenti con il generale orientamento restrittivo assunto in materia dall'ordinamento con riferimento alla generalità delle società a controllo pubblico.

2.4 Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'IVA, secondo quanto comunicato dalla Società sono state pari, nel 2019, a euro 895.398 ed in ulteriore incremento per il 2020 per euro 1.214.638.

La tabella che segue espone tali spese, distinte per tipologia di prestazioni.

Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo

	2018	2019	2020
Supporto strutturazione nuovi fondi	0	267.766	230.568
Costi Informatici	163.413	191.996	335.677
Supporto alla funzione Comunicazione	59.524	29.030	66.570
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	29.988	33.361	25.590
Spese per ricerca del personale	-	61.428	118.852
Supporto alle funzioni di controllo	-	-	84.980
Consulenze organizzative	7.207	71.126	224.972
Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	18.205	16.494
Prestazioni notarili	6.594	1.929	2.529
Revisione legale	6.588	6.941	7.018
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.475	2.364	11.217
Consulenze legali	21.570	70.686	90.081
Supporto predisposizione gare/affidamenti		140.566	
Totale	314.853	895.398	1.214.548

Fonte: dati Ente.

La sottovoce “Costi informatici”, pari ad euro 335.677, presenta un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 143.681, correlato prevalentemente al rafforzamento del servizio di assistenza tecnica sui sistemi informativi, oltre agli interventi manutentivi ed evolutivi sull’APP aziendale e sul sistema di posta elettronica.

La sottovoce “Supporto strutturazione nuovi fondi”, pari a euro 230.568, si riferisce ai costi per la strutturazione dell’operazione “Dante”, funzionale al conseguimento degli obiettivi previsti dalla legge di bilancio in tema di riduzione del debito pubblico.

La sottovoce “Consulenze organizzative”, pari ad euro 224.972, presenta un incremento e si riferisce principalmente ai presidi operativi attivati a favore della struttura per la predisposizione di diverse procedure di gare e per la pianificazione delle attività evolutive della Sgr.

La sottovoce “Spese per ricerca del personale”, pari ad euro 118.852, con un incremento di euro 57.424, si riferisce alle selezioni effettuate nel corso dell’esercizio.

La sottovoce “Consulenze legali”, pari ad euro 90.081, si riferisce alle prestazioni legali richieste prevalentemente per l’aggiornamento delle procedure aziendali e per supportare la struttura negli adempimenti societari e regolamentari.

La sottovoce “Supporto alla comunicazione”, pari a euro 66.570, con uno scostamento di circa euro 37.540, è correlata prevalentemente alla gestione della comunicazione istituzionale, affidata ad una primaria società del settore.

Pur comprendendo l'esigenza di avvalersi di professionalità esterne per operazioni finanziarie di particolare complessità, la Corte, come già espresso nei precedenti referti, tenendo peraltro conto dell'incremento delle risorse interne registrato nel 2020, per effetto dell'assunzione di 7 unità, e del costo medio elevato del personale, invita la Società a ridurre le spese per consulenze, anche in ragione del recente inserimento (sebbene ancora *sub iudice*) nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche", redatto dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI

3.1 I Fondi

L'InvImIt ha iniziato ad operare secondo le previsioni della legge istitutiva, nonché sulla base del programma di attività predisposto nel corso del 2013, in occasione dell'avvio del processo di autorizzazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Dalla data di autorizzazione sino al 2016, e secondo quanto previsto dal piano industriale (aggiornato progressivamente nel tempo), InvImIt ha istituito – oltre al Fondo di fondi i3 – Core (che si componeva, in origine, dei due Comparti, rispettivamente denominati “Territorio” e “Stato”) – i seguenti fondi diretti, ai sensi del già citato art. 33, commi 8-ter e 8-quater, del d.l. n. 98 del 2011:

- i3- Inail;
- i3-Inps;
- i3-Regione Lazio costituito da due comparti, comparto Regione e comparto Ater;
- i3-Università;
- i3- Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa), costituito da due comparti: comparto 8-ter e comparto 8-quater;
- i3-Silver;
- i3-Patrimonio Italia;
- i3-Valore Italia;
- i3-Fondo Dante, comparto Convivio.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto, nel 2020, di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio.

Tabella 6 – Fondi gestiti – Valore complessivo netto

	2019	2020
Gestioni proprie		
Fondi comuni		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core (*)	628.236.676	633.507.763
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	-	-
Fondo i3 - Inail	107.571.853	121.336.302
Fondo i3 - regione Lazio - Comparto Regione	235.719.954	234.506.240
Fondo i3 - regione Lazio - Comparto Ater	-	31.021.615
Fondo i3 - Patrimonio Italia	507.874.321	509.375.780
Fondo i3 - Università	73.303.681	67.461.466
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	83.095.007	78.123.322
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	75.659.059	69.957.845
Fondo i3 - INPS	498.175.528	516.393.554
Fondo i3 - Valore Italia	10.184.288	9.084.017
Fondo i3 - Silver	22.935.243	22.992.087
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	-	258.520.584
Totale (**)	2.242.755.610	2.552.280.575

FONTI: dati Ente

(*) Dalla data del 31 dicembre 2018 il valore complessivo netto del Fondo i3-Core è la risultante della fusione dei comparti Territorio e Stato.

(**) Il valore complessivo, al netto degli investimenti di i3-Core nei fondi gestiti è pari ad euro 1.927.430.499 al 31 dicembre 2020 ed euro 1.629.608.979 al 31 dicembre 2019.

Di seguito viene illustrata l'attività svolta ed i risultati conseguiti nell'esercizio di riferimento dai singoli fondi.

3.2 Fondo i3-Core

I3-Core è il fondo di fondi costituito nel corso del 2014, con i comparti Stato e Territorio. È un fondo comune di investimento chiuso immobiliare a comparti, sottoscritto integralmente dall'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail).

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 ("Legge di bilancio per il 2017"), all'art. 1, comma 84, ha previsto che "al fine di favorire l'efficiente utilizzo delle risorse previste dal comma 3 dell'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, le percentuali destinate alla sottoscrizione delle quote dei fondi [...] di cui ai commi 8-ter e 8-quater del citato articolo 33, fermo restando il complessivo limite del 40 per cento, possono essere rimodulate, tenuto conto delle esigenze di finanziamento dei diversi fondi, su proposta della società di gestione del risparmio ivi prevista". In virtù di tale disposizione è possibile, su proposta della Sgr, rimodulare la percentuale delle sottoscrizioni destinate ai due comparti di cui si compone il fondo "i3-Core", fermo restando il prescritto limite del 40 per cento.

In considerazione dell'opportunità concessa dalla legge di bilancio 2017, è stata analizzata la possibilità di porre in essere un'operazione di natura straordinaria (fusione dei comparti) funzionale alla migliore attuazione di quanto previsto dalla normativa predetta. Posto quanto sopra, il 30 novembre 2017, è stata approvata l'operazione di fusione per incorporazione del comparto "Territorio" nel comparto "Stato", con efficacia giuridica dal 1° marzo 2018 e contabile/fiscale retrodatata al 1° gennaio 2018. Il Fondo ha come obiettivo quello di effettuare investimenti conformemente a quanto previsto dall'art. 33, comma 1 (afferenti all'ex comparto "Territorio"), 8-bis, 8-ter e 8-quater (afferenti all'ex comparto "Stato") del citato d.l. n. 98 del 2011.

A tal fine è previsto che il Fondo possa investire in fondi gestiti da:

- Sgr private, promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare (art. 33, comma 1, del d.l. n. 98 del 2011);
- Invimit Sgr, in quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater del d.l. cit.), ed in particolare in quote di:
 - i. "Fondi 8-ter" e "Fondi 8-quater": investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato - o nel caso di Fondo 8-quater di proprietà del Ministero della difesa - non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Esclusivamente a favore dei Fondi 8-ter, possono essere trasferiti beni di proprietà di Regioni, Province, Comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
 - ii. "Fondi 8-bis": investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali e altri immobili appartenenti al demanio dello Stato, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico.

Alla data del 31 dicembre 2020 non risulta maturata a favore della Sgr la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo risulta investito in quote di fondi gestiti dalla Sgr, con un *asset under management* di circa euro 633,6 milioni.

In conformità a quanto previsto dalla regolamentazione di settore, il Fondo ha conferito l'incarico ad una banca depositaria, mentre, trattandosi di un fondo di fondi, non è stato nominato alcun esperto indipendente, non avendo il fondo immobili in portafoglio.

3.3 Fondi diretti

Il Cda di InvImIt ha approvato l'istituzione, in data 23 dicembre 2014, dei primi 4 fondi diretti denominati rispettivamente: i3-Inail, i3-Inps, i3-regione Lazio (trasformato nel corso del 2019 in un fondo multicomparto), i3-Università nonché, in data 26 novembre 2015, di un fondo multicomparto, denominato i3-Sviluppo Italia (all'inizio denominato i3-Stato Difesa).

Tali fondi sono stati promossi dal MEF "allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico" mediante l'utilizzo, ad opera dei partecipanti, delle risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi/rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili.

Avvalendosi della facoltà di cui al comma 8 *bis* dell'art. 33 della Legge istitutiva, la Sgr ha istituito nel corso del 2015 il fondo i3-Patrimonio Italia e, alla fine dell'esercizio 2017, il fondo i3-Valore Italia.

In data 18 aprile 2018, è altresì stato istituito il fondo i-3 Silver che ha avviato la sua operatività in data 10 luglio 2018.

A seguito della conclusione di una procedura innovativa promossa dalla Sgr per la dismissione di patrimoni pubblici, è stato avviato in data 29 dicembre 2020 il Comparto Convivio del fondo i3-Dante. Con l'operazione in argomento, sono stati apportati 22 immobili da parte di alcuni fondi gestiti dalla Sgr – ed in particolare dai fondi i3-Inail, i3-Inps e dal Comparto Regione del fondo i3-regione Lazio – in un comparto di nuova istituzione, con la contestuale cessione delle quote ad un investitore istituzionale privato. L'operazione ha permesso di realizzare un disinvestimento di circa 248,5 milioni di euro, che è stato riconosciuto ai partecipanti pubblici dei fondi apportanti nel corso del 2021, e ha consentito ai partecipanti di attribuire le somme ricevute alla riduzione del debito pubblico.

Per ciascuno dei fondi diretti sono stati individuati, mediante apposite procedure di selezione, l'esperto indipendente e la banca depositaria.

3.3.1 Fondo i3-Inail

Il Fondo, che ha avviato la propria operatività in data 9 aprile 2015, prevede un ammontare minimo pari a euro 30 milioni, con un *target* di 300 milioni ed investe in un patrimonio immobiliare a reddito o a dismissione, comprendendo anche immobili a sviluppo. I suoi sottoscrittori sono l'Inail e il Mef.

La politica di investimento del Fondo prevede la gestione a reddito, la valorizzazione e la parziale dismissione del patrimonio, mediante l'applicazione di strategie diversificate:

- i) gestione della locazione (per immobili interamente locati);
- ii) valorizzazione locativa (per beni da mettere a reddito);
- iii) valorizzazione edilizia (che prevede interventi di ristrutturazione);
- iv) sviluppo (con estese opere di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso);
- v) vendita (per gli immobili di appetibilità commerciale da dismettere nel breve - medio periodo).

Nel corso dell'esercizio sono stati apportati dall'Inail 11 immobili, per un valore complessivo di 17,4 milioni di euro e sono state effettuate dismissioni per circa 8 milioni di euro. Il valore complessivo del Fondo è di 122,7 milioni al 31 dicembre 2020.

A tale data il portafoglio immobiliare è costituito da 41 immobili, a prevalente destinazione uffici e residenziale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 654.544.

3.3.2 Fondo i3-Inps

Il Fondo, istituito con la delibera del Consiglio di amministrazione del 23 dicembre 2014, non ha avviato la propria operatività, in considerazione di alcune problematiche - emerse nel corso del 2015 - legate al trasferimento del patrimonio immobiliare dell'Inps; trascorsi 24 mesi dall'istituzione senza che il Fondo avesse avviato l'attività, ne è stata dichiarata la decadenza. Gli oneri sostenuti dalla Sgr per la strutturazione e l'avvio del fondo sono stati totalmente rimborsati dall'Inps alla Società stessa.

Successivamente, a seguito di un intervento normativo che ha dato altro impulso alle attività, la Sgr - all'esito di nuove interlocuzioni con l'Istituto - il 17 maggio 2017 ha istituito *ex novo* un fondo, comunque denominato i3-Inps, il cui principale sottoscrittore, mediante il conferimento di immobili, è lo stesso Istituto previdenziale.

Il Fondo, che ha avviato la propria operatività in data 3 agosto 2017, prevede un ammontare minimo pari a 50 mln, con un *target* di 800 mln ed ha come sottoscrittori l'Inps, il Mef ed il fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento del Fondo è costituito oltre che dagli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche dagli immobili non strumentali di proprietà dell'Inps.

Nell'esercizio sono stati apportati 5 immobili, per un controvalore di circa 24,5 mln, e sono proseguite le interlocuzioni con l'Inps per la definizione di un nuovo perimetro di apporto. Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 199,1 milioni.

Al 31 dicembre 2020, il Fondo comprende 82 immobili di tipo direzionale e residenziale.

Il valore complessivo netto del fondo è di 523 milioni di euro.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 3.583.964.

3.3.3 Fondo i3-regione Lazio

In data 28 gennaio 2020 sono diventate efficaci le modifiche regolamentari e la trasformazione dell'originario fondo i3-regione Lazio in un fondo multicomparto, completando così l'*iter* avviato nel corso del 2019 da parte del Consiglio di amministrazione della Sgr. L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende, oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili non strumentali di proprietà della regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale.

Il Fondo, ad oggi, prevede due comparti, il Comparto Regione e il Comparto Ater.

Il Comparto Regione prevede un ammontare minimo pari a 40 milioni, con un *target* di 400 mln ed ha come sottoscrittori la regione Lazio, il Mef e il fondo i3-Core.

La strategia di gestione del Comparto è prioritariamente incardinata sulla dismissione del patrimonio; sono comunque ammesse attività di sviluppo finalizzate alla trasformazione di immobili, per consentirne una maggiore appetibilità sul mercato.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 46,6 milioni di euro.

Alla data del 31 dicembre 2020, il Fondo ha 43 immobili in portafoglio; il valore complessivo è di 248,7 milioni di euro.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.553.283.

Il Comparto ATER, che ha avviato la propria operatività in data 27 febbraio 2020, prevede un ammontare minimo pari a 20 milioni, con un ammontare *target* di 200 milioni ed ha, ad oggi, come sottoscrittori ATER Roma ed il fondo i3-Core.

Nel corso dell'esercizio è stata effettuata un'operazione di apporto di 25 immobili per un valore di euro 30,5 milioni da parte di ATER Roma.

Alla data del 31 dicembre 2020, il Comparto ha 25 immobili in portafoglio e un valore complessivo è di 31,7 milioni di euro.

Il Comparto è di recente costituzione e la strategia prevede la messa a reddito delle porzioni sfitte, oltre alla gestione delle porzioni locate. Non sono al momento previste dismissioni.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 239.315.

3.3.4 Fondo i3-Università

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a 30 milioni, con un *target* di 500 milioni ed ha come sottoscrittori l'Università degli studi di Bari, l'Inail, il fondo i3-Core, regione Toscana e Comune di Genova.

Il Fondo gestisce immobili provenienti dal patrimonio immobiliare pubblico, non strumentale, oggetto di dismissione da parte delle Università statali, degli Enti pubblici/territoriali e dello Stato, con l'obiettivo di valorizzarli, di incrementarne l'efficiamento energetico e di ricollocarli sul mercato immobiliare, anche privato, prevedendo in alcuni casi nuove funzioni e/o ottimizzando la redditività del portafoglio e contribuendo alla riduzione del debito pubblico nonché al potenziamento delle infrastrutture del sistema universitario nazionale.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 12 immobili cielo-terra.

Il valore complessivo del fondo è di 67,7 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 423.215.

3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia

Il fondo i3-Patrimonio Italia, che ha avviato la sua operatività in data 27 ottobre 2015, prevede un ammontare minimo pari ad euro 30 milioni, con un *target* di euro 1,2 miliardi ed ha come unico partecipante il fondo i3-Core. L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle provincie e città metropolitane, in locazione alle amministrazioni periferiche del Ministero dell'interno (prefetture, questure, PS, CC, VV.FF.).

Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un investimento di circa 5,2 milioni di euro per un immobile sito a Milano.

Come già descritto nel precedente referto, l'iter per l'acquisto da parte del Fondo è piuttosto complesso e si articola nei seguenti passaggi principali:

- manifestazione di interesse ad aderire alle procedure di acquisto del Fondo da parte dell'Ente;
- svolgimento a spese del Fondo di una *due diligence* sui beni potenzialmente interessanti;
- acquisizione, a spese del Fondo, di un giudizio di congruità del prezzo di acquisto proposto, a cura dell'esperto indipendente incaricato;
- formulazione di una proposta irrevocabile di acquisto da parte del Fondo all'Ente proprietario;
- svolgimento di una procedura di evidenza pubblica da parte dell'Ente con base d'asta il prezzo proposto dal Fondo;
- ad esito di procedura deserta, accettazione della proposta da parte dell'Ente;
- stipula dell'atto di acquisto con pagamento contestuale.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 86 immobili cielo-terra.

Il valore complessivo del Fondo stesso, alla data del 31 dicembre 2020, è di 512,1 milioni.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 2.241.495.

3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa)

Il Fondo, istituito il 26 novembre 2015 con l'originaria denominazione "i3-Stato/Difesa", mutata nell'ambito della modifica al regolamento di gestione deliberata il 31 maggio 2016, risulta composto dal Comparto 8-ter e dal Comparto 8-quater.

Entrambi i comparti investono sia in operazioni di sviluppo che necessitano di un processo di "valorizzazione fondiaria" proiettato sul medio-lungo periodo, sia in immobili esistenti e dismessi la cui alienazione è proiettata nel breve-medio periodo al completamento delle attività prodromiche alla commercializzazione. Quest'ultima modalità di disinvestimento degli *asset*, cosiddetto *trading*, è funzionale alla gestione strategica generale dei due comparti, in quanto la vendita «immediata» delle unità frazionate produce parte della liquidità necessaria per finanziare le attività degli stessi, ivi comprese quelle di sviluppo.

Il Comparto 8-ter prevede un ammontare minimo pari a euro 15 milioni, con un *target* di euro 500 milioni, ed ha come sottoscrittori il Mef, il comune di Firenze ed il fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili di proprietà di Enti Territoriali.

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine. Le vendite realizzate nell'esercizio ammontano a circa euro 3,1 milioni.

Il valore complessivo del comparto è di 70,1 milioni alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 309.459.

Il Comparto *8-quater* prevede sempre un ammontare minimo pari a 15 mln, con un *target* di 500 mln, ed ha come sottoscrittori il Mef ed il fondo i3-Core.

In data 6 giugno 2016, è stata avviata l'operatività del Comparto con il trasferimento di 4 immobili da parte dello Stato.

Infatti, l'oggetto dell'investimento del comparto comprende gli immobili di proprietà dello Stato, provenienti dalla dismissione di fabbricati non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali.

Nel corso dell'esercizio, l'attività di gestione è consistita essenzialmente nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, così da avviarne la commercializzazione nel breve periodo.

Il valore complessivo del comparto è di 78,2 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 394.772.

3.3.7 Fondo i3-Valore Italia

In data 11 aprile 2017 è stato istituito – sulla base dell'art. 33, comma 8 *bis* del decreto-legge n. 98 del 2011 – il fondo denominato i3-Valore Italia, con effettivo avvio dell'operatività in data 21 dicembre 2017.

Il fondo, che prevede un ammontare minimo pari a 20 milioni, con un *target* di 600 milioni e ha al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-comparto Stato, è finalizzato ad investire in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistica, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

L'attività del Fondo è stata focalizzata sullo *scouting* di opportunità di investimento immobiliare tramite incontri con enti pubblici, finalizzati all'acquisizione strutturata di informazioni relative ai loro patrimoni. A tal riguardo, la Società nel corso dell'esercizio ha presentato una manifestazione di interesse non vincolante per un immobile pubblico sito a Trieste, oltre a porre in essere le attività propedeutiche al trasferimento di un immobile sito a Venezia.

Il valore complessivo del Comparto è di 9,1 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 300.000.

3.3.8 Fondo i3-Silver

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 20 milioni, con un *target* di 500 milioni ed ha come sottoscrittori Inps ed il fondo i3-Core.

Il Fondo, istituito il 18 aprile 2018, ha avviato la sua operatività il successivo 10 luglio.

Come detto, l'oggetto di investimento riguarda, principalmente, beni immobili e diritti reali immobiliari destinati a edilizia socioassistenziale, anche per uso residenziale (*Senior Housing*), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte del patrimonio dell'Inps e dello Stato, prevalentemente costituito da *ex* colonie in disuso.

L'attività di gestione, nel corso dell'esercizio, è stata focalizzata nella definizione di un progetto unitario di realizzazione di un modello di *senior living* coerente con la tipologia di immobili, alla luce anche dei più innovativi *trend* di mercato.

Sono state portate a termine, altresì, le attività necessarie al trasferimento di un immobile facente parte del Demanio disponibile dello Stato.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 6 immobili.

Il valore complessivo del Fondo è di 23,1 milioni alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 200.000.

3.3.9 Fondo i3-Dante - Comparto Convivio

La Sgr nel corso dell'anno - come evidenziato al par. 3.1 - ha avviato e concluso l'istituzione del Comparto Convivio del Fondo i3-Dante, ai sensi dell'art. 33, del d.l. n. 98 del 2011. La politica di investimento del Comparto Convivio prevede, tra le altre possibilità, anche il trasferimento/apporto di immobili già di proprietà dei fondi gestiti dalla Invimit. Nei primi

mesi del 2020 è stata deliberata, con condizione sospensiva, un'operazione prevedente l'apporto di immobili al Comparto Convivio - da parte di alcuni fondi gestiti dalla Sgr - per un valore di mercato di circa 250 milioni, con la possibilità di raggiungere - con successive operazioni - l'ammontare *target* di 500 mln previsto dal regolamento di gestione del fondo.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 22 immobili.

Il valore complessivo del Fondo è di 258,9 milioni alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 187.180.

4. FUNZIONI DI CONTROLLO

La Società ha predisposto, per ogni processo codificato, diverse attività di controllo al fine di ridurre al minimo il rischio connesso al mancato raggiungimento degli obiettivi identificati. Tale attività è svolta con l'introduzione, ai diversi livelli organizzativi, di controlli specifici e di controlli automatici.

4.1 Internal Audit

Il regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-bis) del TUF adottato dalla Banca d'Italia in data 5 dicembre 2019 (il c.d. "Regolamento Banca d'Italia 5 dicembre 2019") stabilisce che le società di gestione del risparmio debbano assicurare la costante valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei processi e dei meccanismi di controllo delle società stesse.

A tal fine, la Sgr si è dotata della funzione di *Internal Audit* che svolge i seguenti compiti:

- istituisce, attua e mantiene un piano di *audit* per l'esame e la valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei meccanismi di controllo interno e delle disposizioni dell'intermediario;
- formula raccomandazioni basate sui risultati dei lavori realizzati conformemente al punto precedente e ne verifica l'osservanza;
- presenta agli organi aziendali, almeno una volta all'anno, relazioni sulle questioni relative alla revisione interna.

La procedura relativa all'*Internal Audit*, con l'obiettivo di descrivere e regolamentare le attività svolte, con particolare riferimento alla pianificazione delle revisioni, allo svolgimento delle stesse ed al relativo *reporting*, vigente dal 2014, è stata sottoposta a revisione ed aggiornamento nel mese di aprile 2016.

Nel maggio 2014 è stato nominato il responsabile della funzione; questi è anche componente dell'Organismo di vigilanza, previsto ai sensi del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e, dal 30 ottobre 2014 al 28 febbraio 2017, è stato responsabile della funzione di prevenzione della corruzione, ai sensi della legge 6 novembre 2012, n. 190 e della funzione della trasparenza, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33. Dette funzioni sono state nuovamente attribuite, *ad interim*, al responsabile della funzione *Internal Audit* dal mese di marzo al mese di settembre 2019, nelle

more della selezione del soggetto a cui è stata in seguito attribuita la responsabilità della funzione “*Compliance* e antiriciclaggio/anticorruzione e trasparenza”.

Le relazioni annuali sulle attività svolte dalla funzione negli esercizi 2017, 2018, 2019 e 2020 sono state esaminate dal Consiglio rispettivamente nei mesi di marzo 2018, febbraio 2019, aprile 2020 e maggio 2021; è emerso che, nel complesso, i punti di attenzione evidenziati non erano tali da compromettere la sostanziale adeguatezza del sistema dei controlli interni, tenuto anche conto delle attività correttive a suo tempo intraprese e programmate dalla Società.

Infine, nel mese di maggio 2021 il Consiglio ha esaminato la prima relazione annuale sul corretto funzionamento dei sistemi interni di segnalazione, predisposta dal responsabile della funzione *Internal Audit* in qualità di responsabile dei sistemi interni di segnalazione (vedi infra-paragrafo “Prevenzione della corruzione”).

Da tale relazione emerge che nel 2020 non sono state ricevute segnalazioni e, dal *test* effettuato, non emergono criticità in merito al funzionamento della piattaforma informatica adottata per la gestione delle segnalazioni.

4.2 Organismo di vigilanza

Lo statuto di InvImIt del maggio 2013 – come modificato, da ultimo, con delibera dell’Assemblea dei soci del 15 dicembre 2016 – prevede all’art. 20 l’adozione di un Modello organizzativo ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001.

Il Modello 231, aggiornato da ultimo con delibera consiliare del 14 maggio 2020, prevede la costituzione di un Organismo di vigilanza e l’adozione di un regolamento di disciplina dello stesso a cura del Cda.

L’Organismo di vigilanza è stato istituito il 27 marzo 2014, data in cui è stato altresì approvato il relativo regolamento.

La revisione del Modello organizzativo ed il suo aggiornamento – approvato dal Consiglio di amministrazione nella riunione da ultimo in data 14 maggio 2020 (e prima alla fine del 2019 e nel gennaio 2018) – ha avuto ad oggetto, principalmente, l’allineamento delle fattispecie di reato rilevanti a quelle *medio tempore* intervenute, graduate con specifico riferimento alla realtà operativa della Società, l’aggiornamento dell’assetto organizzativo preso in considerazione, l’integrazione dei presidi con quelli rivenienti dal *corpus* procedurale interno. All’esito dell’aggiornamento - fermo restando la struttura del documento che comprende una parte generale e parti speciali, alle quali è stata aggiunta una parte speciale dedicata ai reati tributari

- il Codice di comportamento è confluito nel Codice etico. In merito ai contenuti, rispetto alla previgente versione, è stato identificato, per ciascuna area a rischio, il soggetto/funzione aziendale di riferimento, come funzione/area riconosciuta dal sistema organizzativo aziendale e sono stati aggiornati i presidi di controllo (suddivisi in comportamentali, procedurali, contrattuali ed altri presidi specifici inseriti direttamente nel Modello 231).

Il 12 novembre 2019 il Consiglio, attesa la necessaria presenza del responsabile della funzione di revisione interna, ha nominato i due componenti esterni dell'Organismo, uno dei quali con il ruolo di Presidente, sulla base dell'esperienza e della competenza dei candidati in tema di conoscenza dei c.d. Modelli 231 e di partecipazione, quali componenti, ad altri Organismi di Vigilanza con particolare riferimento a soggetti vigilati.

L'Organismo, nella sua attuale composizione, giungerà a scadenza nel novembre 2022.

4.3 Prevenzione della corruzione

La Società a decorrere dal 1° marzo 2017, ha nominato il responsabile in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, in conformità alla nota del MEF recante disposizioni di attuazione per le nomine, affidando l'incarico al Responsabile della funzione *compliance* e antiriciclaggio.

In coerenza con quanto previsto dall'art. 1, comma 8, della legge n. 190 del 2012, il Consiglio di amministrazione, con delibera del 28 dicembre 2020 e del 10 marzo 2021 ha adottato il Piano triennale di prevenzione della corruzione per il 2021-2023 contenente l'analisi e la valutazione dei rischi specifici di corruzione, nonché le misure organizzative volte a prevenirli.

Si aggiunge che, a seguito della pubblicazione nella GU del 20 dicembre 2019 del citato "Regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-bis) del TUF", - che definisce, tra gli altri, aspetti di natura procedurale e organizzativa per la predisposizione dei sistemi interni che il personale può impiegare per segnalare possibili violazioni delle norme sull'attività svolta dalla Sgr - la Società ha aggiornato le "Linee guida in materia di tutela del dipendente che segnala illeciti", pubblicate nella sezione "Società trasparente" del sito istituzionale, ed ha nominato il responsabile della funzione di Revisione Interna quale responsabile dei sistemi interni di segnalazione; questi, in conformità alla normativa, assicura il corretto svolgimento del procedimento di gestione della segnalazione e redige una relazione annuale sul funzionamento dei sistemi interni di segnalazione.

4.4 Trasparenza

Nel contesto del Piano triennale di prevenzione della corruzione per il 2021-2023 sono previste le misure relative alla trasparenza, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 del.

La Società ha nominato il responsabile della trasparenza con l'incarico di porre in essere le iniziative più opportune volte ad adempiere agli obblighi di pubblicità e trasparenza ad essa riconducibili; in particolare, sulla *home page* del sito istituzionale è prevista una sezione denominata "Società trasparente" in cui la Società è tenuta a pubblicare le informazioni previste dal d.lgs. n. 33 del 2013 e dalle connesse determinazioni Anac.

La Società ha provveduto a pubblicare le relazioni della Corte dei conti nella medesima sezione e, da ultimo, la deliberazione n. 68/2021 in data 4 novembre 2021.

4.5 Risk Management

La Società ha istituito, in piena indipendenza rispetto alle funzioni operative, la funzione di *risk management*, alla quale è stato rimesso il compito di provvedere alla misurazione, alla gestione ed al controllo sia dei rischi inerenti ai patrimoni gestiti, sia dei rischi operativi e reputazionali. Il responsabile della funzione riporta direttamente al Cda.

La funzione è attualmente composta da un'unica risorsa, alla quale è attribuita anche la responsabilità della funzione valutazione. Al responsabile della funzione *risk management*, è stata attribuita, per il lasso di tempo necessario per la ricerca del nuovo responsabile della funzione Anticorruzione, Trasparenza, *Compliance* e Antiriciclaggio – ossia dal 1° marzo 2019 al 1° settembre 2019 – anche, la responsabilità della funzione Antiriciclaggio. La Sgr, con delibera del Cda del 17 gennaio 2014, aveva adottato una procedura che disciplina l'attività svolta dal responsabile del *risk management*.

In data 28 aprile 2016 tale procedura è stata sostituita dalla "Politica di gestione del rischio", la quale descrive nel dettaglio:

- l'organizzazione del sistema *risk management*;
- le modalità di identificazione e misurazione dei rischi;
- le modalità di gestione dei rischi, con riferimento specifico sia ai fondi sia alla Società;
- il *reporting* previsto.

La relazione annuale sull'attività svolta dalla funzione nell'esercizio 2020 è stata esaminata in data 26 maggio 2021 dal Consiglio, che ha altresì approvato il piano delle attività per l'esercizio in esame.

La relazione annuale della funzione è volta ad illustrare le attività svolte di controllo dei rischi, con particolare riguardo alle operazioni di apporto di immobili e di verifica delle relazioni di stima degli esperti indipendenti dei fondi. Nel corso della medesima seduta, il Cda ha esaminato anche la relazione semestrale sui rischi finanziari dei Fondi, con la quale sono state illustrate - con riferimento al secondo semestre 2020 - le attività di verifica in merito al rispetto dei limiti d'investimento e al monitoraggio del livello di rischio dei Fondi gestiti.

4.6 Compliance

Le attività di competenza della funzione di *compliance*, nel corso del 2020, sono state svolte da una risorsa, dotata di esperienze e requisiti professionali idonei per l'espletamento dell'incarico e valutati dal Consiglio di amministrazione, che ha anche la responsabilità delle funzioni anticiclaggio, nonché la prevenzione della corruzione e la trasparenza. Detta risorsa ha rassegnato le proprie dimissioni in data 11 dicembre 2020 e nella riunione consiliare del 22 dicembre 2020 il Consiglio di amministrazione ne è stato informato; conseguentemente, sono state avviate le attività di selezione per la individuazione di una risorsa con professionalità ed esperienza idonee ai fini dello svolgimento delle attività demandate alla funzione. Con delibera del Consiglio di amministrazione del 10 novembre 2021, la responsabile Anticorruzione, Trasparenza, Compliance e Anticiclaggio è stata nominata ed è in organico dal 1° gennaio 2022.

Nel corso del 2020, la relazione annuale sulle attività poste in essere nel 2020 - esaminata in data 26 maggio 2021 dal Consiglio di amministrazione - illustra, per il periodo compreso tra gennaio e dicembre 2020, l'attività svolta ai fini dell'aggiornamento del *corpus* procedurale e al supporto consultivo agli organi di vertice aziendale e alle funzioni operative, nonché le verifiche *ex post* effettuate ed i risultati emersi; nello specifico, con particolare riferimento alle verifiche *ex-post* le stesse hanno avuto ad oggetto i seguenti profili:

- disinvestimenti immobiliari;
- gestione dei conflitti di interesse;
- affidamenti incarichi in *outsourcing*;
- selezione del personale;
- vigilanza regolamentare;
- vigilanza informativa;

- commercializzazione quote;
- individuazione e gestione incentivi.

Nel contesto dell'esame della relazione annuale, il Consiglio ha, altresì, approvato il piano delle verifiche previste per il 2021 predisposto dal responsabile della funzione.

5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2020

Il bilancio al 31 dicembre 2020 della InvImIt è redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9 dicembre 2016 "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", emanato in attuazione dell'art. 43 del d.lgs. n. 136 del 2015.

Il provvedimento della Banca d'Italia, appena citato, ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea. Il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2020 è stato approvato dal Cda della Società il 26 maggio 2021, dal Collegio sindacale il 7 giugno 2021 ed è stato deliberato dall'Assemblea il 15 luglio 2021.

Esso è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa; inoltre, è corredato da una relazione del Presidente sull'andamento della gestione, avente ad oggetto i risultati economici conseguiti e la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché dalla relazione del Collegio sindacale.

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2019.

Il bilancio, ai sensi dell'art. 19, comma 3, del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, è stato, infine, sottoposto a certificazione da parte di una società di revisione.

5.2 Lo stato patrimoniale

Come si evince dalla tabella che segue, relativa alle attività patrimoniali, i crediti alla data del 31 dicembre 2020 ammontano ad euro 15.089.213, a fronte di euro 11.388.712 del precedente esercizio. Detti crediti sono costituiti da:

a) "Crediti per gestione di Oicr (Organismi di investimento collettivo del risparmio)", pari a euro 2.956.686, relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla Sgr e ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;

b) "Altri crediti", pari a euro 12.132.527, relativi alle disponibilità giacenti sui due conti correnti accessi presso primari istituti di credito.

Il patrimonio netto è pari ad euro 13.127.430 in aumento rispetto al precedente esercizio (euro 10.055.492), del 30,55 per cento.

Tabella 7 - Stato patrimoniale

Voci dell'attivo	31.12.2019	31.12.2020	Var %
Cassa e disponibilità liquide	427	787	84,31
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	11.388.712	15.089.213	32,49
Attività materiali	1.528.151	1.296.529	-15,16
Attività immateriali	55.625	30.310	-45,51
Attività fiscali:	52.758	48.435	-8,19
<i>a) correnti</i>	422	-	-100,00
<i>b) anticipate</i>	52.336	48.435	-7,45
Altre attività	399.165	544.446	36,40
TOTALE ATTIVO	13.424.838	17.009.720	
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.431.821	1.164.486	-18,67
Passività fiscali:	209.769	871.942	315,67
<i>a) correnti</i>	209.769	871.942	315,67
<i>b) differite</i>	-	-	
Altre passività	1.229.589	1.328.816	8,07
Trattamento di fine rapporto del personale	378.149	517.046	36,73
Fondi per rischi e oneri:	120.018	-	-100,00
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	-	-	
<i>b) quiescenza e obblighi simili</i>	-	-	
<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	120.018	-	-100,00
Patrimonio Netto	10.055.492	13.127.430	30,55
<i>Capitale</i>	5.700.000	5.700.000	0,00
<i>Riserve</i>	2.564.646	4.400.938	71,60
<i>Riserve di valutazione</i>	(45.446)	85.988	89,21
<i>Utile (Perdita) d'esercizio</i>	1.836.292	3.112.480	69,50
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	13.424.838	17.009.720	

Fonte: Bilancio Ente

Le "Attività materiali", pari ad euro 1.296.529 al netto dei relativi ammortamenti, hanno registrato nel corso dell'anno 2020 un decremento netto pari ad euro 231.622, rispetto al valore dell'esercizio precedente, imputabile prevalentemente agli ammortamenti per euro 301.175 e agli investimenti effettuati nell'esercizio, per euro 78.073.

Le "Altre attività" si riferiscono principalmente ai crediti per i conguagli commissionali maturati verso i fondi immobiliari gestiti.

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce predetta, pari nel 2020 ad euro 544.446 a fronte di euro 399.165 dell'esercizio 2019; essa è costituita principalmente dalla

voce “Depositi cauzionali” che si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società. Gli “Altri crediti” si riferiscono principalmente al credito verso i partecipanti per l’imposta di bollo virtuale versata dalla Sgr. I “Risconti attivi”, relativi a costi contabilizzati nell’esercizio ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi. I “Ratei attivi” si riferiscono esclusivamente al rateo di interessi di competenza, maturato sui *time deposit*.

Le “Fatture da emettere”, pari a euro 80.822, sono relative al recupero dei costi di pubblicazione delle gare nei confronti degli aggiudicatari e al recupero dei costi del personale distaccato.

I “Crediti per Iva”, pari a euro 12.346 e non presenti lo scorso esercizio, si riferiscono all’eccedenza dell’acconto Iva versato in base al metodo storico rispetto alla liquidazione di fine esercizio.

Tabella 8 - Altre attività

Altre attività	31.12.2019	31.12.2020
Depositi cauzionali	115.767	115.798
Risconti attivi	59.985	92.598
Crediti vs altri	8.220	17.581
Ratei attivi	819	641
Acconti a fornitori	2.817	58.195
Note di credito da ricevere	6.029	9.455
Altri crediti	136.961	157.010
Fatture da emettere	68.567	80.822
Credito per Iva	-	12.346
Totale	399.165	544.446

Fonte: Bilancio Ente

Per quanto riguarda le voci del passivo nella voce “Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato” sono ricompresi i debiti per *leasing*, pari a euro 1.135.906, iscritti a seguito dell’adozione del principio IFRS 16 e che si riferiscono al contratto di locazione della nuova sede legale e i debiti per attività di gestione proprie che, in particolare si riferiscono ai conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti.

Infine, la tabella seguente indica in dettaglio la composizione della voce Altre passività.

Tabella 9 - Altre passività

Altre Passività	31.12.2019	31.12.2020
Debiti v/fornitori	609.099	537.024
Debiti per personale distaccato	-	-
Debiti verso dipendenti	188.927	320.617
Debiti v/Inps	135.286	191.679
Debiti vs amministratori	11.831	61.464
Debiti v/Erario	136.786	104.812
Debiti v/altri enti previdenziali	22.196	30.165
Debiti vs sindaci	65.368	64.204
Debiti v/Inail	165	1.053
Altri debiti	59.931	17.798
Totale	1.229.589	1.328.816

Fonte: Bilancio Ente

Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori

Debiti verso fornitori	2019	2020	Var %
Debiti diversi	332	461	38,86
Fatture da ricevere	501.062	456.460	-8,90
Fornitori	107.704	80.103	-25,63
Totale	609.099	537.024	

Fonte: Bilancio Ente

Il saldo nei confronti dei fornitori rappresenta sia il debito per acquisti di beni e servizi non ancora liquidati, sia i debiti per fatture da ricevere, riferiti a costi ed oneri di competenza dell'anno. La tabella precedente mostra il dettaglio dei debiti verso fornitori che hanno rappresentato nell'anno in esame una diminuzione di 72.074 euro, principalmente dovuta al decremento delle fatture da ricevere.

In tale voce sono presenti le fatture da ricevere per la strutturazione dell'operazione del fondo "Dante", per euro 130.540.

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di 14[^], ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2020 dal personale dipendente.

I debiti verso l'Inps e verso l'Erario comprendono rispettivamente i contributi e le ritenute relativi ai lavoratori dipendenti.

I debiti verso altri enti previdenziali si riferiscono principalmente alla contribuzione integrativa dei dirigenti.

Gli altri debiti si riferiscono principalmente alle cauzioni versate da alcuni fornitori per la partecipazione a gare.

5.2.1 Il patrimonio netto

Alla data del 31.12.2020 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 per azione, interamente detenute dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La tabella seguente evidenzia nel dettaglio la composizione del patrimonio netto.

Tabella 11 - Patrimonio netto: composizione

	31.12.2019	31.12.2020
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	2.564.646*	4.400.938
- di utili		
a) legale	177.538	269.353
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	2.387.108	4.131.585
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(45.446)	(85.988)
- attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- Copertura di investimenti esteri		
- Copertura dei flussi finanziari		
- Differenze di cambio		
- Attività non correnti e gruppi di attività in via di		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali	(45.446)	(85.988)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.836.292	3.112.480
PATRIMONIO NETTO	10.055.492	13.127.430

Fonte: Bilancio Ente

*Importo non comprende le spese di euro 201 sostenute per l'aumento del capitale sociale nei precedenti esercizi.

L'utile d'esercizio che ammonta ad euro 3.112.480 è stato destinato:

- per il 5 per cento, pari a euro 155.624, a riserva legale;
- per euro 2.956.856 a utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di rafforzare progressivamente il patrimonio netto della Sgr - in relazione alla crescita stimata - cercando di allineare lo stesso a quanto registrato per altre società di gestione del risparmio, con masse medie inferiori a circa 3 miliardi di euro.

5.2.2 Il patrimonio di vigilanza

Il patrimonio di vigilanza della Società è costituito, in base a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche ("Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio", di seguito, il "Regolamento"), dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto, riserve ed utili degli esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e patrimonio supplementare (v. tabelle seguenti). Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza "gli altri elementi da dedurre" (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione), in quanto non detenuti dalla Sgr.

Il patrimonio di vigilanza della Sgr non può comunque essere inferiore all'ammontare del capitale minimo richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività. Nella specie il patrimonio di vigilanza è ben oltre il valore del requisito minimo.

Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza

	31.12.2019	31.12.2020
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	8.163.575	9.984.640
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	8.163.575	9.984.640
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	8.163.575	9.984.640

Fonte: Bilancio Ente

Il citato Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, in tema di adeguatezza patrimoniale, dispone che l'ammontare del Patrimonio di vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- copertura patrimoniale commisurata alla massa gestita di Oicr, (esclusa quella relativa ai fondi *retail*), pari allo 0,02 per cento dell'ammontare che eccede i 250 milioni;

- copertura patrimoniale, a fronte degli “altri rischi”, pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci “Spese amministrative” e “Altri oneri di gestione” del conto economico) risultanti dal bilancio dell’ultimo esercizio (v. tabella seguente).

Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale

Categorie/Valori	31.12.2019	31.12.2020
Requisito relativo alla massa gestita (A)	280.993	340.817
Requisito “altri rischi” (B)	1.278.547	1.372.636
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale (C)		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA (D)	165.496	195.409
Requisito patrimoniale totale¹ (B+D)	1.444.043	1.568.045

Fonte: Bilancio Ente

A fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale la Sgr ha costituito un’apposita dotazione patrimoniale aggiuntiva, conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

5.3 Il conto economico

L’esercizio 2020, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 3.112.480, imputabile sia all’avvio dell’operatività di nuovi fondi diretti, sia all’entrata a regime dei fondi avviati nel corso del 2015 con commissioni di gestione pari ad euro 10.136.367 (+28,90 per cento rispetto al 2019) e costi di struttura di euro 5.308.020 (+6,56 per cento rispetto al 2019). Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 4.098 a fronte di euro 12.623 del precedente esercizio, sono quelli maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

Le spese amministrative come sopra indicate, pari a euro 5.308.020, sono quelle per il personale (euro 3.788.027), comprensive dei compensi per amministratori e sindaci, con un’incidenza di circa il 71,4 per cento sui costi complessivi, e delle spese generali pari ad euro 1.519.993,

¹ Si tratta dei requisiti previsti dal provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015, in particolare è previsto che l’ammontare del Patrimonio di Vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- **A) copertura patrimoniale** commisurata alla **massa gestita** di OICR pari allo 0,02 per cento dell’ammontare che eccede i 250 milioni di euro, così calcolata:
 $ATTIVO\ GESTITO = 1.954.086.310 - 250.000.000 = 1.704.086.310 \times 0,02 \text{ per cento} = 340.817$;
- **B) copertura patrimoniale** a fronte degli “altri rischi” pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci “Spese amministrative” e “Altri oneri di gestione” dello schema di Conto Economico) risultanti dal Bilancio dell’ultimo esercizio, così calcolato:
 $Spese\ amministrative = 5.308.020 + Altri\ oneri = 182.522 \rightarrow \text{totale } 5.490.542 \times 25 \text{ per cento} = 1.372.636$.
 Pertanto, il valore da considerare per la **copertura patrimoniale** è il maggiore B) pari a euro 1.372.636.
 A questo va aggiunto l’ulteriore requisito per la **responsabilità professionale** dei fondi gestiti, pari allo 0,01 per cento sull’ATTIVO GESTITO a $1.954.086.310 \times 0,01 \text{ per cento} = 195.409$.
 La somma dei due parametri rappresenta il PdV “minimo” della Sgr, pari a euro 1.568.045.

comprehensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 28,6 per cento.

La voce "Rettifiche di valore nette su attività materiali", pari ad euro 301.175, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Sgr.

La voce "Rettifiche di valore nette su attività immateriali", pari ad euro 25.315, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Sgr.

Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 4.446.273.

La tabella che segue espone il conto economico dell'esercizio.

Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico

Voci	31.12.2019	31.12.2020
Commissioni attive	7.863.683	10.136.367
Commissioni passive	0	0
COMMISSIONI NETTE	7.863.683	10.136.367
Interessi attivi e proventi assimilati	12.623	4.098
Interessi passivi e oneri assimilati	(9.894)	(29.134)
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	7.866.412	10.111.331
Spese amministrative:	(4.981.052)	(5.308.020)
a) spese per il personale	(3.355.937)	(3.788.027)
b) altre spese amministrative	(1.625.115)	(1.519.993)
Rettifiche di valore nette su attività materiali	(137.938)	(301.175)
Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(35.570)	(25.315)
Altri proventi e oneri di gestione	(62.089)	(30.548)
RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	2.649.763	4.446.273
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	2.649.763	4.446.273
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(813.471)	(1.333.793)
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	1.836.292	3.112.480
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.836.292	3.112.480

Fonte: Bilancio Ente

La voce "Altre spese amministrative", pari a euro 1.519.993, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente.

In seguito alla riclassificazione di alcune voci nel 2019, le "Altre spese amministrative" risultano in linea rispetto al precedente esercizio.

Relativamente alle "Spese di trasferta", si segnala che il Cda della Sgr in data 14 ottobre 2020 - in relazione al tema dei rimborsi delle spese sostenute per i componenti degli organi societari non residenti in Roma - ha ravvisato l'opportunità di acquisire in merito un parere a professionisti esterni. L'esito del parere predetto è stato nel senso della rimborsabilità delle

spese sostenute dagli amministratori residenti fuori sede, ritenendo tali spese non comprese né nel concetto di omnicomprensività del compenso, né nel tetto retributivo. In proposito, la Corte raccomanda al Ministero azionista di pronunciarsi sulla problematica dando chiare indicazioni in merito, all'atto della nomina degli Organi sociali.

Infine, la voce "Altri proventi e oneri di gestione" accoglie, in linea con quanto previsto dalla normativa di settore e di gestione dei fondi, le spese di avvio nuovi fondi per euro 118.852, le spese per investimenti immobiliari non andati a buon fine, oltre agli oneri anticipati per conto dei fondi stessi. Le "Spese per la ricerca del personale", in aumento rispetto al precedente esercizio, si riferiscono ai costi sostenuti per le selezioni effettuate nel corso dell'esercizio.

Tabella 15 - Altre spese amministrative

Voci	2019	2020
Supporto strutturazione nuovi fondi	267.766	230.568
Affitti passivi e spese condominiali	237.142	90.577
Costi Informatici (*)	246.908	335.677
Viaggi e trasferte	178.137	89.556
Supporto alla funzione Comunicazione	29.030	66.570
Consulenze organizzative	211.692	224.972
Canoni e licenze sistema gestionale	9.591	9.342
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	33.361	25.590
Spese di pulizia e piccola manutenzione	16.782	-
Tarsu, Tari ed altre imposte	20.848	19.374
Compensi Organismo di Vigilanza	18.205	16.494
Cancelleria e stampati	11.164	6.027
Spese telefoniche	11.351	15.143
Spese per partecipazione a convegni	33.077	2.416
Beni strumentali inf. 516,46	1.090	9.858
Quote associative e abbonamenti	45.945	50.980
Energia elettrica	9.859	-
Spese di rappresentanza	2.875	2.490
Revisione legale	6.941	7.018
Spese per ricerca del personale	61.428	118.852
Altre spese amministrative	33.504	7.959
Consulenze legali	70.686	90.081
Supporto alle funzioni di controllo	0-	84.980
Spese di manutenzione e riparazione	63.440	1.723
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	2.364	11.217
Prestazioni notarili	1.929	2.529
Supporto predisposizione gare/affidamenti (**)	0	0
Totale	1.625.115	1.519.993

Fonte: Bilancio Ente

(*) Al fine consentire omogeneità di confronto con l'ammontare indicato per il 2020, l'importo della voce "Costi Informatici relativo al 2019 è stato incrementato di euro 54.912 a seguito di riclassifiche di altre voci riferite ai canoni di manutenzione IT distintamente esposte nel bilancio 2019.

(**) L'importo 2019, pari ad euro 140.566, è stato riclassificato nella voce "Consulenze organizzative".

5.4 Il rendiconto finanziario

La Società ha compilato il Rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, dal quale si evidenzia un aumento della liquidità, rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2019 (euro 10.515.131), a euro 12.133.314.

L'importo differenziale positivo (euro 1.618.183) è conseguenza dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame e della mancanza di distribuzione degli utili.

Tabella 16 - Rendiconto finanziario

Metodo indiretto	31.12.2020	31.12.2019
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	2.304.398	2.759.145
- risultato d'esercizio (+/-)	3.112.480	1.836.292
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto a conto economico (-/+)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	333.904	173.508
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(1.808.482)	191.788
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	666.496	557.557
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	831.424	1.324.464
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	874.009	1.470.686
- altre attività	(42.585)	(146.222)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(1.400.130)	(633.789)
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(267.336)	(54.975)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(1.132.794)	(578.814)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	1.735.692	3.449.820
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(76.967)	(94.357)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(76.967)	(18.412)
- acquisti di attività immateriali	0	(75.945)
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(76.967)	(94.357)
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	0	0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	(40.542)	(26.742)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(40.542)	(26.742)

LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	1.618.183	3.328.721
RICONCILIAZIONE		
	31.12.2020	31.12.2019
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	10.515.131	7.186.410
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	1.618.183	3.328.721
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	12.133.314	10.515.131

Fonte: Bilancio Ente

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La “Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio Società per Azioni” (InvImIt Sgr S.p.a.) è stata costituita con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze in data 19 marzo 2013, ai sensi dell’art. 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.

La Società ha la finalità di gestire, valorizzare e dismettere l’ampio patrimonio immobiliare pubblico, anche allo scopo di pervenire ad una riduzione del debito pubblico, nonché del debito delle Regioni e degli Enti locali.

L’oggetto sociale è quindi rappresentato dalla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, nonché la gestione di fondi immobiliari per la valorizzazione, trasformazione, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato, delle Regioni nonché degli Enti locali ai sensi dell’art. 33 *bis* del d.l. n. 98 del 2011.

La Società, autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d’Italia in data 8 ottobre 2013 e iscritta all’Albo delle società di gestione del risparmio, è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale previsto dal Codice civile per le società di capitali.

La Società è stata, nel corso del 2020, per la prima volta, inserita nell’elenco delle “*unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche*” redatto dall’Istituto Nazionale di Statistica – Istat, ai sensi dell’art. 1, comma 3 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 (c.d. Elenco Istat), e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 settembre 2020.

Va altresì rilevato che, con delibera assunta, a maggioranza, nella riunione del 22 dicembre 2020, il Consiglio di amministrazione, su proposta dell’Amministratore delegato, ha deciso di “impugnare il provvedimento dell’Istat del 30 settembre 2020 con il quale la Società è stata inserita nell’elenco delle pubbliche amministrazioni di cui sopra, dando mandato all’Amministratore Delegato di procedere alle relative formalità conferendo specifico mandato ad un primario studio legale con specifica esperienza nella relativa materia”.

A seguito del ricorso presentato dalla Società, risulta che le Sezioni Riunite della Corte dei conti in speciale composizione abbiano accolto l'istanza cautelare di InvImIt Sgr con ordinanza n. 274 del 28 giugno 2021.

Il capitale sociale, detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista e diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna, era inizialmente previsto in due milioni ed è stato aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013. E' stato poi ulteriormente elevato a euro dieci milioni nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015, per far fronte alle perdite verificatesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (euro 2.258.463), superiori ad oltre un terzo del capitale sociale, che avevano dato luogo ad una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 c.c. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versato.

Sotto l'aspetto organizzativo, InvImIt, nei precedenti esercizi aveva adottato e implementato il sistema delle procedure interne, in attuazione dell'art. 35-*decies* del d.lgs. n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del "Regolamento adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob", che prescrivono l'adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell'attività.

Nel 2020 la Società ha adottato una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati declinati i principi e i criteri ESG. Ad oggi il corpus procedurale consta di 36 procedure e 2 *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

La Società è soggetta alla disciplina introdotta dal d.lgs. n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" (TUSP); in relazione a ciò, nel mese di dicembre 2016, la Società ha adeguato il proprio statuto alle relative disposizioni. La Società figura, peraltro, fra quelle dell'allegato A al TUSP e, pertanto, nei suoi confronti opera la deroga prevista dall'art. 26 dello stesso testo, che esclude l'applicazione del precedente art. 4 (contemplante un vincolo alle finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche) alle società elencate nel citato allegato.

Nel 2020 la spesa totale per gli organi (Presidente, Cda e Collegio sindacale), pari ad euro 508.426, risulta aumentata (+8,9 per cento) rispetto al precedente esercizio.

Per quanto riguarda le risorse umane, nel 2020 sono aumentate di 7 unità. Il costo complessivo è ammontato a 3,3 mln, contro 2,9 mln del 2019; il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato su società che svolgono analoghe attività e che costituiscono il *benchmark di riferimento* - risulta in lieve diminuzione rispetto al precedente esercizio, ma rimane complessivamente elevato se raffrontato al costo medio unitario delle società pubbliche.

La Corte invita pertanto la Società a mantenere politiche di gestione del personale coerenti con il generale orientamento di contenimento delle spese assunto in materia dall'Ordinamento con riferimento alla generalità delle società a controllo pubblico.

Per quanto riguarda le consulenze, le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo sono sensibilmente aumentate rispetto al precedente esercizio (+36,64 per cento), principalmente per il sostenimento dei costi informatici e per la predisposizione di diverse procedure di gara e per la pianificazione delle attività evolutive della Sgr.

Pur comprendendo l'esigenza di avvalersi di professionalità esterne per operazioni finanziarie di particolare complessità, la Corte, come già espresso nei precedenti referti, tenendo peraltro conto dell'incremento delle risorse interne registrato nel 2020, per effetto dell'assunzione di 7 unità, e del costo medio elevato del personale, invita la Società a ridurre le spese per consulenze, anche in ragione del recente inserimento (sebbene ancora *sub iudice*) nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche" redatto dall'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

I risultati del bilancio 2020, deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione del 26 maggio 2021, approvato dall'assemblea il 15 luglio 2021, evidenziano un utile di esercizio che passa da euro 1.836.292 a euro 3.112.480 anche grazie a un incremento delle commissioni di gestione, pari a euro 10.136.367 (+28,90 per cento rispetto al 2019), a fronte di un incremento dei costi di struttura pari ad euro 5.308.020 (+6,56 per cento rispetto al 2019), correlato ai supporti attivati per la strutturazione di nuovi fondi e per predisposizione di nuove gare/affidamenti.

L'utile d'esercizio 2020, pari a euro 3.112.480, è stato destinato per il 5 per cento, pari ad euro 155.624, a riserva legale e per euro 2.956.856 a utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è, per gli amministratori, coincidente con quello di rafforzare progressivamente il patrimonio netto della Sgr - in relazione alla crescita stimata -

cercando di allineare lo stesso a quanto registrato mediamente per altre società di gestione del risparmio, con masse superiori ad euro 3 miliardi.

A fine 2020, il patrimonio netto della Società risulta pari a euro 13.127.430, in aumento del 30,55 per cento rispetto al precedente esercizio.

Il rendiconto finanziario evidenzia un incremento delle disponibilità liquide a fine esercizio da 10,5 mln a 12,1 mln.

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

