



Corte dei Conti

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

**Determinazione e relazione sul risultato del controllo
eseguito sulla gestione finanziaria della
INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETA'
DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.
(InvImIt Sgr S.p.A)
per l'esercizio 2014**

Relatore: Cons. Manuela Arrigucci

Ha collaborato

per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati

la dott.ssa Arianna Liberati

Determinazione n. 80/2016



La

Corte dei Conti

in

Sezione del controllo sugli enti

nell'adunanza del 12 luglio 2016;

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

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente del consiglio dei ministri del 7 gennaio 2014 (G.U. 8.04.2014, n. 82), con il quale la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (InvImIt SGR S.p.a.) è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio d'esercizio 2014 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e degli organi di revisione in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259/1958;

udito il relatore Consigliere Manuela Arrigucci 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 2014;

ritenuto che dall'esame della gestione e della documentazione emerge quanto segue:

- 1) la società, costituita con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013, ai sensi dell'art. 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, e successive modifiche e integrazioni, con un capitale sociale iniziale di 8 milioni di euro, è interamente partecipata dal Ministero dell'economia e delle finanze ed ha la finalità di gestire, valorizzare e dismettere l'ampio patrimonio immobiliare pubblico, anche allo scopo della riduzione del debito pubblico, nonché del debito delle Regioni e degli enti locali con riguardo agli immobili di loro proprietà;
- 2) l'oggetto sociale è rappresentato dalla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare

MODULARIO
C. C. - 2

MOD. 2



Corte dei Conti

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 di enti locali ai sensi dell'art. 33 bis del citato decreto legge n. 98/2011;

- 3) nel corso dell'esercizio è stato costituito il primo fondo immobiliare chiuso denominato fondo "i3-Core", suddiviso in due comparti, ciascuno destinato all'investimento in quote di fondi comuni di investimento promossi o partecipati da enti territoriali (comparto Territorio) o da amministrazioni statali (comparto Stato), ai quali saranno apportati patrimoni immobiliari pubblici (fondi target);
- 4) sono stati anche costituiti i seguenti fondi diretti: "i3 INAIL", "i3 Regione Lazio", "i3 INPS", "i3 Università";
- 5) l'esercizio 2014 chiude con un disavanzo economico di euro 2.258.468;
- 6) il patrimonio netto è diminuito, passando da 7.256.283 euro a 4.997.381 euro;
- 7) per effetto delle perdite evidenziate, il capitale sociale alla data del 31 dicembre 2014 risultava ridotto di oltre un terzo, facendo così rientrare la Sgr nell'ipotesi prevista dall'art. 2446 c.c.;
- 8) con delibera assunta nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015 l'azionista ha disposto un aumento del capitale sociale della Sgr, da 8 a 10 milioni di euro, integralmente sottoscritto nel mese di maggio 2015;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259/1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio d'esercizio – corredato della relazione sulla gestione e dell'organo di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

MODULARIO
C. C. - 2

MOD. 2



Corte dei Conti

P . Q . M .

comunica, con le considerazioni di cui in parte motiva, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio 2014 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della InvImiI SGR S.p.a.

ESTENSORE

Manuela Arrigucci

PRESIDENTE

Enrica Laterza

Depositata in segreteria il 25 luglio 2016

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 9 |
| 1. Quadro normativo | 10 |
| 2. Modello organizzativo | 12 |
| 2.1. Gli organi | 13 |
| 3. La struttura amministrativa ed il personale..... | 17 |
| 3.1. La struttura amministrativa | 17 |
| 3.2. Il personale | 19 |
| 3.3. Il costo del personale | 19 |
| 3.4. Le consulenze | 20 |
| 4. L'attività della Sgr: la costituzione e la gestione dei fondi..... | 22 |
| 4.1. Fondo i3-Core..... | 22 |
| 4.1.1. Obiettivi del Fondo i3-Core Comparto territorio | 22 |
| 4.1.2. Obiettivi del Fondo i3-Core Comparto Stato | 23 |
| 4.2. Fondi diretti..... | 24 |
| 4.2.1. Obiettivi del Fondo i3-Inail | 24 |
| 4.2.2. Obiettivi del Fondo i3-Inps..... | 25 |
| 4.2.3. Obiettivi del Fondo i3-Regione Lazio..... | 25 |
| 4.2.4. Obiettivi del Fondo i3-Università | 26 |
| 5. Funzioni di controllo | 27 |
| 5.1. Attività svolta dalla funzione di controllo interno (Internal Audit) | 27 |
| 5.2. Organismo interno di vigilanza..... | 28 |
| 5.3. Prevenzione della corruzione | 28 |
| 5.4. Trasparenza | 29 |
| 5.5. Risk Management | 30 |
| 5.6 Compliance | 30 |
| 6. La gestione economico-finanziaria | 31 |
| 6.1 Lo stato patrimoniale..... | 32 |
| 6.1.1. Il Patrimonio | 36 |
| 6.1.2. Il Patrimonio di vigilanza | 37 |

| | |
|--|----|
| 6.2. Il conto economico | 38 |
| 6.3. Cenni ai principali risultati operativi conseguiti nel 2015 | 41 |
| 7. Conclusioni | 42 |

Indice delle tabelle

| | |
|---|----|
| Tabella n. 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi | 15 |
| Tabella 2 – Spese sostenute per gli organi collegiali | 15 |
| Tabella 3 - Personale in servizio | 19 |
| Tabella 4- Costo del personale | 20 |
| Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo..... | 20 |
| Tabella 6 - Stato patrimoniale..... | 33 |
| Tabella 7 - Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del conto economico)..... | 34 |
| Tabella 8 - Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del patrimonio netto) | 34 |
| Tabella 9 - Altre Attività | 35 |
| Tabella 10 - Altre Passività..... | 35 |
| Tabella 11 - Patrimonio: composizione..... | 36 |
| Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza | 37 |
| Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale | 38 |
| Tabella 14 - Redditività complessiva lorda e netta | 38 |
| Tabella 15 – Conto economico – Prospetto sintetico | 39 |
| Tabella 16 - Prospetto della redditività complessiva | 40 |
| Tabella 17 - Altre spese amministrative | 40 |

Indice dei grafici

| | |
|---|----|
| Grafico 1 – Organigramma aziendale 2014 | 18 |
|---|----|

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce il risultato del controllo eseguito, ai sensi dell'art. 7 e con le modalità di cui all'articolo 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio Spa (Invimit SGR) per l'esercizio 2014 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La predetta società è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti con decreto del Presidente del consiglio dei Ministri in data 7 gennaio 2014.

I. Quadro normativo

La “Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio Società per Azioni”(InvImIt SGR S.p.a.) è stata costituita, ai sensi dell’art. 33, comma 1, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 164 (in G.U. 16 luglio 2011, n. 164), con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze in data 19 marzo 2013.

L’art. 33, comma 1, del citato decreto legge ha disposto, infatti, che con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze fosse costituita una società di gestione del risparmio per l’istituzione di uno o più fondi d’investimento, al fine di partecipare in fondi d’investimento immobiliare chiusi 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.

La società ha anche il compito di costituire fondi comuni di investimento immobiliari a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali (art. 33, comma 8-ter) nonché fondi a cui conferire immobili statali non più utilizzati dal Ministero della difesa e suscettibili di valorizzazione (art. 33, comma 8-quater).

L’art. 33 del d. l. n. 98/2011 delinea, quindi, l’ambito di operatività della Sgr, con l’utilizzo delle risorse finanziarie reperite presso gli investitori istituzionali ed in particolare attraverso il 20 per cento del piano di impiego dei fondi disponibili per gli enti pubblici di natura previdenziale per gli anni 2012, 2013, 2014, prevedendo due tipologie di fondi e precisamente:

- Fondi di fondi: volti all’acquisizione di risorse finanziarie necessarie a supportare le iniziative promosse dagli enti territoriali attraverso la costituzione di fondi “target” gestiti da singole Sgr, per le finalità di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico locale, con l’obiettivo finale di contribuire al processo di rigenerazione urbana, anche attraverso investimenti diretti alla riqualificazione degli immobili, a sostegno del tessuto economico dei territori interessati;
- Fondi a gestione diretta: destinati alla riduzione dello stock del debito pubblico mediante l’apporto od il trasferimento di immobili da parte dello Stato (inclusi gli immobili non più utilizzati dal Ministero della difesa), degli Enti territoriali e di altri Enti pubblici. Tale riduzione, in caso di apporto, può avvenire mediante l’acquisto delle quote assegnate agli enti apportanti da parte di investitori istituzionali, o, in caso di trasferimento, attraverso l’acquisto diretto degli immobili ceduti dagli enti apportanti.

Il decreto istitutivo ha attribuito alla Società la facoltà di gestire i fondi immobiliari costituiti ai sensi dell'art. 33 bis del citato decreto legge n. 98/2011, ai fini della valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio di proprietà delle Regioni e degli enti locali.

In sostanza, la funzione istituzionale della Società è quella di cogliere, operando secondo logiche di mercato, le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, anche ai fini della riduzione del debito pubblico nonché del debito delle Regioni o degli enti locali con riguardo agli immobili di loro proprietà.

Secondo il decreto costitutivo la società ha quindi il seguente oggetto sociale: a) la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, istituzione, organizzazione e gestione di fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti; b) la gestione del patrimonio di fondi comuni d'investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani o esteri, comprese le funzioni di natura amministrativa; c) lo svolgimento di ogni attività consentita alle SGR che gestiscono fondi di investimento immobiliare strettamente necessaria e strumentale alla realizzazione dell'oggetto sociale, fra cui attività di studio, ricerca e analisi economica e finanziaria, di amministrazione di immobili ad uso funzionale, di consulenza in materia immobiliare.

InvImIt è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 58/1998, e iscritta all'Albo delle società di gestione del risparmio di cui all'art. 35, comma 1, del citato decreto, con provvedimento della Banca d'Italia in data 8 ottobre 2013.

Il capitale sociale, detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze che esercita i diritti dell'azionista (salvo il caso di cui all'art. 33, comma 8 bis, del citato decreto legge n. 98/2011) e diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna, inizialmente previsto in due milioni, è stato aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013 mediante l'emissione, senza sovrapprezzo, di n. 6.000.000 di nuove azioni.

2. Modello organizzativo

La Sgr è soggetta alle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, dettate dal d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, che prevedono l'autorizzazione della Banca d'Italia, che, sentita la Consob, verifica la sussistenza delle condizioni formali e sostanziali dettate dall'art. 34 del citato decreto, per assicurare la sana e prudente gestione.

In particolare, per lo svolgimento dell'attività di gestione collettiva del risparmio, è necessario che venga adottata la forma di società per azioni, che il capitale sociale versato sia di ammontare non inferiore a quello determinato dalla Banca d'Italia, che i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo siano idonei ai sensi del precedente art. 13, che la struttura societaria non sia tale da pregiudicare l'effettivo esercizio della vigilanza, e che venga presentato, unitamente allo statuto e all'atto costitutivo, un programma concernente l'attività iniziale e una relazione sulla struttura organizzativa.

L'art. 35 del citato d.lgs. n. 58/1998 prevede, inoltre, che le SGR siano iscritte in un apposito Albo tenuto dalla Banca d'Italia, che comunica alla Consob la relativa iscrizione.

La Banca d'Italia esercita la vigilanza sulla permanenza delle condizioni che hanno consentito l'autorizzazione, in particolare in materia di *governance*, sistema dei controlli interni e dotazione patrimoniale.

In merito al primo aspetto, lo statuto prevede espressamente la nomina di un consigliere indipendente; quanto al sistema dei controlli interni, la società ha provveduto a definire i regolamenti delle funzioni di controllo e di gestione dei conflitti d'interesse (Cda del 17 e 30 gennaio 2014, e successive modifiche); in ordine al patrimonio, come già anticipato, è stato perfezionato un aumento di capitale ad euro otto milioni (assemblea del 21 novembre 2013).

Peraltro, il CdA ha adottato, con efficacia dal 29 maggio 2014, il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell'art. 35-decies del citato d.lgs. nonché degli artt. 5 e 15 del "Regolamento adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimenti e di gestione collettiva del risparmio" (adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob, con provvedimento del 29 ottobre 2007 e, da ultimo, modificato in data 19 gennaio 2015), che prescrivono l'adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell'attività.

Nel corso del 2014 sono state quindi adottate le seguenti ulteriori procedure, per assicurare la piena e corretta operatività della SGR:

- Procedure relative, rispettivamente, alla *Compliance*, al *Risk management*, all'*Internal audit*, tutte adottate nella seduta del Cda del 17 gennaio 2014;
- Procedura relativa alla protocollazione approvata dal Cda il 30 gennaio 2014;
- Mansionario delle funzioni aziendali, approvato dal Cda con efficacia dal 27 marzo 2014;
- Procedure relative, rispettivamente, alle riunioni del Cda, all'*Antiriciclaggio*, alla gestione dei reclami dei sottoscrittori, approvate dal Cda con efficacia dal 29 maggio 2014;
- Procedure relative, rispettivamente, agli acquisti di beni e servizi per la società, agli acquisti di beni e servizi per i fondi, al ciclo passivo della SGR, al ciclo passivo dei fondi, approvate dal Cda con efficacia dal 24 luglio 2014;
- Procedure relative, rispettivamente, all'esercizio del diritto di voto negli organi dei fondi e delle società target, all'affidamento di incarichi in *outsourcing*, ai criteri di valutazione dei beni dei fondi gestiti dalla SGR e dei criteri di selezione, nomina e revoca di esperti indipendenti, approvate dal Cda con efficacia dal 25 settembre 2014;
- Procedure relative, rispettivamente, alla contabilità, bilancio di esercizio, situazioni infrannuali e *reporting* trimestrali della SGR, alla contabilità, rendiconto della gestione e relazione trimestrale dei fondi, approvate dal Cda con efficacia dall'11 dicembre 2014.

2.1. Gli organi

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

Gli organi durano in carica tre anni.

Con lo stesso decreto del Ministero dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013, costitutivo della società, sono stati nominati i componenti degli organi e sono stati determinati i relativi compensi.

Il Presidente (art. 9 dello Statuto) è il rappresentante legale, presiede l'Assemblea, convoca e presiede il Consiglio di amministrazione, verifica l'attuazione delle delibere del Consiglio di amministrazione. Viene eletto dall'Assemblea, ovvero, in mancanza, dal Consiglio di amministrazione nella prima adunanza successiva all'Assemblea che ha proceduto alla nomina del Consiglio.

Il Consiglio d'amministrazione (art. 13 dello Statuto) è composto da tre o cinque componenti, di cui un Presidente e un Amministratore indipendente. Gli amministratori, rieleggibili, durano in carica per il periodo stabilito alla loro nomina e comunque 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 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 di 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 interne.

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

- istituire fondi comuni di investimento o modificare quelli esistenti;
- determinare gli obiettivi e le strategie di indirizzo generale della gestione nonché le politiche di investimento, le priorità settoriali e *l'asset allocation* strategica di ciascun fondo istituito o gestito dalla Società;
- determinare il *business plan* ed il budget annuale di spesa;
- approvare, per ciascun fondo istituito o gestito dalla Società, le proposte di investimento o disinvestimento in quote o comparti di fondi gestiti da terzi;
- approvare operazioni di investimento o disinvestimento dei beni in cui è investito il patrimonio di ciascun fondo gestito dalla Società;
- approvare i piani di investimento dei fondi gestiti e verificarne periodicamente l'adeguatezza;
- determinare l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società;
- approvare e modificare i regolamenti e le condizioni generali riguardanti l'inquadramento e i rapporti di lavoro con la Società;
- nominare e revocare i dirigenti della Società;
- approvare, per ciascun fondo istituito o gestito dalla Società, le scritture contabili richieste ai sensi delle disposizioni di legge;
- redigere il bilancio d'esercizio.

Il Collegio sindacale è costituito da tre componenti effettivi, fra cui il presidente, e da due componenti supplenti, nominati dall'Assemblea, rieleggibili, che restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica. In data 12 giugno 2015 sono stati rinnovati i componenti del Cda e del Collegio sindacale che rimarranno in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

La tabella n. 1 mostra i compensi unitari spettanti ai componenti degli organi, costituiti da una quota fissa, stabilita nel decreto Mef del 19 marzo 2013, e da una quota variabile.

Tali compensi sono al netto dell’IVA, Cpa (4 per cento) e dei rimborsi spese per missioni dell’amministratore delegato.

Tabella n. 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi

| | 2013 (26.04.2013-31.12.2013) | | | 2014 | | |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|
| | Fisso | Variabile | Totale | Fisso | Variabile | Totale |
| Presidente | 40.961 | 30.000 | 70.961 | 52.000 | 26.000 | 78.000 |
| Amministratore delegato | 146.319 | 85.000 | 231.319 | 186.333 | 73.667 | 260.000 |
| Consigliere di amministrazione | 13.611 | - | 13.611 | 20.000 | - | 20.000 |
| Presidente Collegio sindacale | 13.611 | - | 13.611 | 20.000 | - | 20.000 |
| Componente collegio sindacale | 10.208 | - | 10.208 | 15.000 | - | 15.000 |

La tabella seguente evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi.

Tabella 2 – Spese sostenute per gli organi collegiali

| | 2013 (26.04.2013-31.12.2013) | 2014 |
|------------------------------|---------------------------------|----------------|
| | Presidente | 90.035 |
| Consiglio di amministrazione | 334.332 | 389.888 |
| Collegio sindacale | 34.028 | 50.000 |
| Totale | 458.395 | 538.854 |

Nel 2013 l’ammontare complessivo delle spese sostenute per i componenti degli organi collegiali è stato pari a 458.395 euro e si riferisce al periodo dal 26 aprile 2013 al 31 dicembre 2013, mentre nel 2014 è stato pari a 538.854 euro e si riferisce all’intero esercizio.

Non è organo della società il Direttore generale, cui spetta presiedere all’organizzazione degli uffici e alla direzione del personale, nonché dare esecuzione alle deliberazioni del Consiglio d’amministrazione.

Nella seduta del Cda del 16 gennaio 2015 è stato nominato *ad interim* un Direttore generale con decorrenza dal 17 gennaio 2015 al 30 settembre 2015; nella seduta del c.d.a. dell'1 ottobre 2015 l'incarico è stato prorogato fino al 31 dicembre 2015.

La retribuzione è stata fissata in euro 168.000 oltre una quota variabile pari ad euro 42.000 legata a specifici obiettivi.