



# *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 2015**

**Relatore: Cons. Manuela Arrigucci**

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

Determinazione n. 148/2016



*La*

*Corte dei Conti*  
*in*  
*Sezione del controllo sugli enti*

nell'adunanza del 20 dicembre 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, 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 2015 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e degli organi di revisione trasmessi alla Corte dei Conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259/1958;

uditò 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 2015;

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, 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;

MODULARIO  
C.C. 3

MOD. 2

# Corte dei Conti

- 2) i ricavi per commissioni attive, seppur inferiori alle previsioni, sono aumentati in misura rilevante, raggiungendo la cifra di euro 2.688.000 (735.107 euro nel 2014), mentre i costi sono stati pari ad euro 4.582.089 (3.965.699 euro nel 2014);
- 3) l'esercizio chiude con un disavanzo economico di euro 1.306.134 (-2.258.468 euro nel 2014);
- 4) il patrimonio netto è risultato pari ad euro 5.677.000, con un incremento rispetto al 2014 di euro 780.000, derivante dal risultato netto fra l'aumento di capitale di euro 2.000.0000 deliberato nel 2015, e la perdita d'esercizio;
- 5) per effetto delle perdite evidenziate il capitale sociale nell'assemblea straordinaria del 10 maggio 2016 è stato ridotto in misura pari alle perdite stesse, passando da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000;

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;

P.Q.M.

comunica, con le considerazioni di cui in parte motiva, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio 2015 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unità relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della InvImIt SGR S.p.a.

ESTENSORE

*Manuela Arrigucci*  
*Renzo Heijnen*

PRESIDENTE

*Enrica Laterza*  
*Renzo Heijnen*

Depositata in segreteria il 13 GEN. 2017

4

*Stefano*  
PER COPIA CONFORME

*Dott. Roberto Zito*  
M. DIRIGENTE  
Corte dei conti – Relazione InvImIt Sgr S.p.A. esercizio 2015

## S O M M A R I O

PREMESSA.....	8
1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO.....	9
1.1. Gli organi.....	10
2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE.....	13
2.1. La struttura amministrativa.....	13
2.2. Il personale .....	15
2.3. Il costo del personale.....	16
2.4. Le consulenze.....	17
3. L'ATTIVITÀ: LA COSTITUZIONE E LA GESTIONE DEI FONDI .....	19
3.1. Fondo i3-Core .....	20
3.1.1. Fondo i3-Core Comparto Territorio .....	21
3.1.2. Fondo i3-Core Comparto Stato .....	21
3.2. Fondi diretti .....	25
3.2.1. Fondo i3-Inail .....	25
3.2.2. Fondo i3-Inps.....	25
3.2.3. Fondo i3-Regione Lazio.....	26
3.2.4. Fondo i3-Università .....	26
3.2.5. Fondo i3-Stato/Difesa.....	26
3.2.6. Fondo i3-Patrimonio Italia.....	27
4. FUNZIONI DI CONTROLLO .....	31
4.1. Internal Audit .....	31
4.2. Organismo di vigilanza .....	32
4.3. Prevenzione della corruzione.....	32
4.4. Trasparenza .....	33

4.5. Risk Management.....	34
4.6 Compliance.....	34
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	36
5.1 Lo stato patrimoniale .....	36
5.1.1. Il Patrimonio .....	41
5.1.2. Il Patrimonio di vigilanza .....	42
5.2. Il conto economico.....	43
6. CONCLUSIONI .....	47

## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi.....	11
Tabella 2– Spese sostenute per gli organi collegiali .....	11
Tabella 3- Personale in servizio .....	15
Tabella 4- Costo del personale .....	16
Tabella 5- Compensi professionali e di lavoro autonomo.....	17
Tabella 6– Fondi gestiti – Valore complessivo netto.....	20
Tabella 7: Situazione Patrimoniale al 31.12.2015 - Fondo dei Fondi.....	23
Tabella 8: Situazione Reddittuale Fondo dei Fondi .....	24
Tabella 9: Situazione Patrimoniale al 31.12.2015 - Fondi diretti .....	28
Tabella 10: Situazione Reddittuale al 31.12.2015 - Fondi diretti .....	29
Tabella 11- Stato Patrimoniale .....	37
Tabella 12- Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del conto economico) .....	38
Tabella 13- Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del patrimonio netto) .....	39
Tabella 14- Altre Attività .....	40
Tabella 15- Altre Passività.....	40
Tabella 16- Patrimonio: composizione.....	41
Tabella 17- Patrimonio di vigilanza .....	42
Tabella 18- Requisito Patrimonio totale .....	43
Tabella 19- Conto economico – Prospetto sintetico .....	44
Tabella 20- Altre spese amministrative .....	45

## INDICE DEI GRAFICI

Grafico 1 – Organigramma aziendale 2015 .....	14
---	----

**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, d'ora in avanti InvImIt, per l'esercizio 2015 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.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 12 luglio 2016, n. 80, e pubblicata in Atti parlamentari, Leg. 17, Doc. XV, n. 435.

## I. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

La InvImIt Sgr Spa 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, 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, operativa da maggio 2013, 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 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 perseguitamento delle proprie finalità istituzionali, ha costituito due tipologie di fondi, come previsto dal citato art. 33, cioè un Fondo di fondi e alcuni Fondi a gestione diretta.

Il capitale sociale della SGR, 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 e aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013, è stato ulteriormente elevato a dieci milioni di euro 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 di oltre un terzo al capitale sociale, che avevano dato luogo ad una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 c.c..

L'assemblea del 10 maggio 2016 ha deliberato una riduzione del capitale sociale in proporzione delle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000.

Sotto l'aspetto organizzativo, va ricordato che la società aveva adottato, nel corso del 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 appunto 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 2015 sono proseguiti le attività necessarie all'adozione delle procedure interne e all'aggiornamento di alcune già in vigore al fine di assicurare la piena e corretta operatività della SGR.

### **1.1. 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.

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. 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:

- 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;
- 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.

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, con conferma nell'incarico del solo amministratore delegato, e del Collegio sindacale che rimarranno in carica sino all'approvazione del bilancio 2017.

La tabella n. 1 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, Cassa di previdenza degli avvocati (4%) e dei rimborsi spese per missioni dell'amministratore delegato.

Tabella 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi

	2014			2015		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	52.000	26.000	78.000	48.000		48.000
Amministratore delegato	186.333	73.667	260.000	172.000		172.000
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

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

	2014	2015
Presidente	98.966	53.806
Consiglio di amministrazione	389.888	281.191
Collegio sindacale	50.000	57.393
<b>Totali</b>	<b>538.854</b>	<b>392.390</b>

Nel 2015 la spesa totale per gli organi è stata pari ad euro 392.390, mentre nel 2014 era stata di euro 593.854, con una riduzione del 27,18 per cento.

Non sono stati riconosciuti i compensi variabili in funzione del mancato pareggio di bilancio della Sgr, ritenuta condizione necessaria ai fini della loro erogazione.

## 2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE.

### 2.1. La struttura amministrativa

La definizione della struttura amministrativa, avviata nell'esercizio 2014 e proseguita in quelli successivi, ha dato luogo a numerosi approfondimenti nel corso di vari Cda, anche in considerazione della circostanza che la Banca d'Italia, nell'ambito del proprio potere di vigilanza, ha espressamente raccomandato la creazione di una struttura amministrativa adeguata alle funzioni e alle esigenze della Sgr.

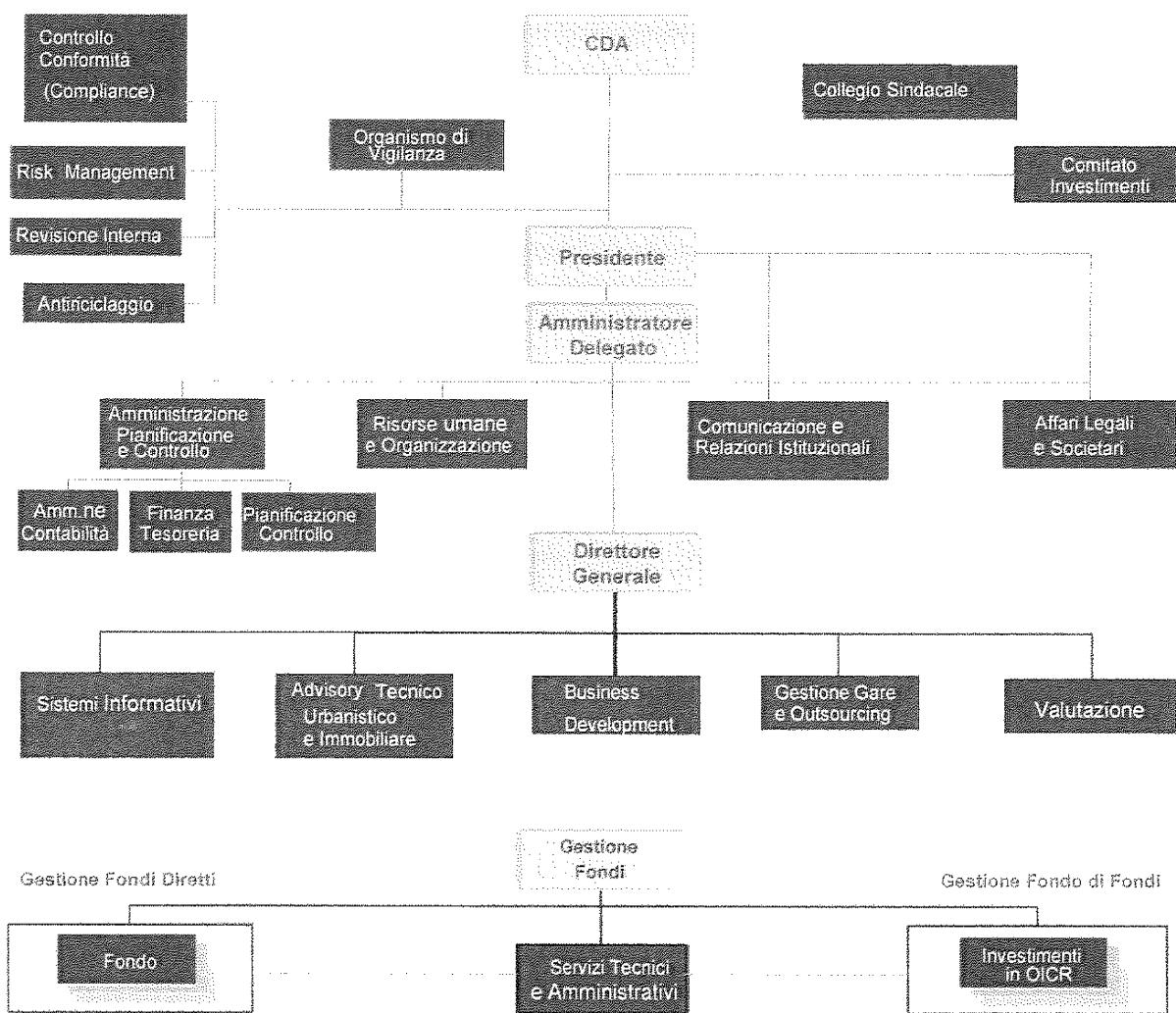
Il 16 gennaio 2015 il Cda della SGR ha approvato un nuovo organigramma aziendale, che ha anche confermato la figura del Direttore generale, un nuovo mansionario e un nuovo schema dei poteri delegati all'Amministratore delegato.

Al Direttore generale spetta sovraintendere all'organizzazione degli uffici e alla direzione del personale, nonché dare esecuzione alle deliberazioni del Consiglio d'amministrazione.

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

Il prospetto che segue rappresenta l'organigramma relativo all'esercizio in esame.

Grafico n. 1 – Organigramma aziendale 2015



Nella riunione del 22 marzo 2016, il CdA ha approvato la Relazione sulla struttura organizzativa, come previsto dal citato “Regolamento adottato dalla Banca d’Italia e dalla Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento e di gestione collettiva del risparmio”, che illustra le modifiche proposte.

La struttura e la distribuzione delle funzioni e delle attività nell’ambito della società è stata ridefinita dal CdA con l’approvazione, il 28 aprile 2016, dell’organigramma e del mansionario delle funzioni aziendali con efficacia dal 15 giugno 2016.

In particolare, la figura del Direttore generale è sostituita con quella del Direttore operativo. Con delibera del Cda sono state affidate, con efficacia dal 15 giugno 2016, le relative funzioni *ad interim* ad un dirigente in servizio, senza alcun compenso aggiuntivo.

## 2.2. Il personale

Nel 2015 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni, affidato a società specializzate.

Al 31 dicembre 2015 il personale in servizio risulta composto da 24 unità, ulteriormente incrementato nel corso del 2016.

Con l'entrata in vigore, in data 23 settembre 2016 del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, recante “Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica”, che non consente nuove assunzioni, sono state sospese le selezioni del personale relative alla ricerca del responsabile Compliance e antiriciclaggio, Anticorruzione e Trasparenza e al Direttore Operativo, salvo eventuali deroghe che la società dovrà richiedere al MEF, come previsto dal citato decreto.

La tabella n. 3 espone i dati relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2015, posti a confronto con il precedente esercizio, distinti per qualifica.

Tabella 3- Personale in servizio

Qualifica	2014	2015
Direttore generale*	0	0
Dirigente	4	3
Quadri	4	11
Impiegati	2	5
Distaccati	4	4
Altro	1	-
<b>Totale</b>	<b>15</b>	<b>24</b>

\*affidamento *“ad interim”* delle funzioni ad un dirigente.

### **2.3. Il costo del personale**

La tabella n. 4 evidenzia il costo globale del personale, nonché il costo medio sostenuto dalla società nel periodo in esame, secondo i dati tratti dal conto economico.

Tabella 4- Costo del personale

	2014	2015
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	965.728	1.511.038
Oneri sociali	286.068	444.281
Tfr	58.059	93.177
Fondi previdenza complementare	48.036	56.795
Altri costi (*)	92.672	101.485
Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società	98.846	294.363
<b>Costo globale del personale</b>	<b>1.549.409</b>	<b>2.501.139</b>
Unità di personale	15	24
<b>Costo medio unitario</b>	<b>103.294</b>	<b>104.214</b>

(\*) Premi assicurativi e buoni pasto relativi al personale.

Il costo medio del personale permane elevato; infatti nell'esercizio in esame risulta leggermente aumentato rispetto al precedente esercizio.

Il collegio sindacale nella seduta del 4 novembre 2015 ha rilevato che la corresponsione ai dipendenti della componente variabile degli emolumenti non risultava ancorata ad obiettivi specifici ed ulteriori rispetto allo svolgimento delle mansioni previste dal rapporto di lavoro.