

**COMMISSIONE PARLAMENTARE  
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA**

**RESOCONTO STENOGRAFICO**

**INDAGINE CONOSCITIVA**

8.

**SEDUTA DI MERCOLEDÌ 5 GIUGNO 2019**

PRESIDENZA DELLA VICEPRESIDENTE **FELICIA GAUDIANO**

**INDICE**

	PAG.		PAG.
<b>Sulla pubblicità dei lavori:</b>			
Gaudio Felicia, <i>presidente</i> .....	2	Altieri Trifone, <i>presidente dell'INVIMIT – Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA</i> ....	2, 7, 9
<b>INDAGINE CONOSCITIVA « PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE, EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE »</b>		De Bertoldi Andrea (FdI) .....	9
<b>Audizione di Trifone Altieri, presidente dell'INVIMIT – Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA:</b>		Fenu Emiliano (M5S) .....	8
Gaudio Felicia, <i>presidente</i> .....	2, 7, 8, 9, 10	Giacometto Carlo (FI) .....	8
		<i>Allegato: Scomposizione di IMU e TASI per i fondi gestiti nel 2018</i> .....	11

PRESIDENZA DELLA VICEPRESIDENTE  
FELICIA GAUDIANO

**La seduta comincia alle 8.40.**

**Sulla pubblicità dei lavori.**

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche mediante l'attivazione dell'impianto audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione in diretta *streaming* con modalità sperimentale sulla *web tv* della Camera dei deputati.

**Audizione di Trifone Altieri, presidente dell'INVIMIT – Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA.**

PRESIDENTE. Comunico che l'Ufficio di presidenza integrato dai rappresentanti dei gruppi della Commissione ha deliberato, nella riunione del 30 maggio 2019, l'estensione del programma dell'indagine conoscitiva « Per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore », con le seguenti audizioni: presidente dell'INVIMIT – Investimenti Immobiliari Italiani SGR Spa (che siede alla mia destra), e presidente dell'ISTAT o persona da lui delegata. Su detta integrazione del programma è stata acquisita l'intesa dei presidenti delle Camere. Se non vi sono obiezioni, così rimane stabilito.

*(Così rimane stabilito)*

L'ordine del giorno reca quindi l'audizione di Trifone Altieri, presidente dell'INVIMIT, a cui va il nostro benvenuto, accompagnato dall'avvocato Elena Nostro, che in tale società riveste l'incarico di responsabile legale immobiliare.

L'audizione odierna è volta a conoscere il punto di vista dell'INVIMIT che, come società partecipata del MEF, si occupa degli investimenti pubblici anche di carattere immobiliare, toccando così da vicino le questioni connesse all'indagine conoscitiva avviata dalla Commissione.

Ringrazio, quindi, il presidente Altieri a cui cedo volentieri la parola.

TRIFONE ALTIERI, *presidente dell'INVIMIT – Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA*. Grazie, presidente, anche per l'invito. Saluto tutti i parlamentari della Commissione.

Partirei con una breve relazione che abbiamo preparato per offrire il punto di vista di una società pubblica che si occupa del patrimonio immobiliare dello Stato e che, anzi, proprio nell'ultima manovra finanziaria sulla redditività del patrimonio pubblico dello Stato, quindi sull'azione di INVIMIT, si è data un obiettivo importante che è il raggiungimento dei 950 milioni di euro che serviranno al pareggio di bilancio.

Stiamo lavorando su questo molto alacremenente perché riteniamo che da un patrimonio pubblico di immobili dello Stato di circa 284 miliardi di euro – questo è il dato del patrimonio immobiliare pubblico dello Stato – si possa trovare una leva economica e finanziaria importante non solo in un'operazione di un anno, ma questo può essere un valore straordinario per il nostro Paese, per mettere in piedi un meccanismo che garantisca ogni anno una redditività e non un costo.

Oggi molta parte del patrimonio pubblico immobiliare è un costo. Spesso è abbandonato e invece questo, chiaramente, può diventare un reddito certo, importante e, se permettete, un Paese che ha 284 miliardi di patrimonio immobiliare proprio non è un Paese in difficoltà.

Abbiamo sicuramente una riserva importante, che INVIMIT – ci tengo a dirlo – non svenderà. La nostra intenzione non è quella di vendere i gioielli di famiglia, ma è quella di vendere la redditività dei gioielli di famiglia.

Proprio perché abbiamo degli *asset* straordinariamente importanti, che tutto il mondo guarda e che tutto il mondo vorrebbe utilizzare come investimento nel nostro Paese, sarebbe folle vendere questi immobili. Invece è importante e intelligente utilizzarli, avere una redditività.

Dopodiché INVIMIT, come SGR (società di gestione del risparmio), gestisce fondi di risparmio, e allocare determinati beni a reddito in fondi di risparmio ci consente anche di venderne la redditività e quindi di avere ulteriori entrate da immobili valorizzati.

Ho voluto sintetizzare, veramente in maniera molto breve, approfittando dell'occasione di parlare a parlamentari della Repubblica, la sfida che stiamo mettendo in campo proprio in queste ore e dalla quale – sono certo ci sia l'attenzione piena del Governo, ma non ho dubbi che ci sia anche l'attenzione piena del Parlamento – si possa vincere una sfida che da vent'anni si persegue in Italia, che è quella del migliore utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico con una differenza, non svendendolo, ma utilizzandone la redditività.

Questa è la scommessa che stiamo portando avanti e saremo felici di poter relazionare al Parlamento nel prossimo futuro raggiungendo un obiettivo che oggi presentiamo come ambizioso, ma che sicuramente è alla portata del nostro Paese.

INVIMIT, come è noto, è una società il cui capitale è interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze. L'obiettivo della SGR, operando in ottiche e con logiche di mercato, è quello di cogliere le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento chiusi immobiliari come previsto dagli articoli 33 e 33-*bis* del decreto-legge n. 98/2011.

L'operatività di INVIMIT si inserisce all'interno di un più ampio progetto di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato, degli enti pubblici territoriali e degli altri enti pubblici perseguendo anche l'obiettivo, per quanto concerne in particolare lo Stato e gli enti pubblici territoriali, di contribuire alla riduzione dello stock del debito pubblico.

A tal fine INVIMIT ha avviato di recente una collaborazione con l'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI) con l'obiettivo di attivare, anche attraverso il supporto dell'Istituto per la finanza e l'economia locale e la Fondazione ANCI patrimonio comune, un centro di competenza specifico nel settore della valorizzazione dei patrimoni immobiliari degli enti locali.

Come dicevo prima, il grosso del patrimonio immobiliare pubblico è nelle mani di comuni, province e regioni. La parte dello Stato è molto, molto inferiore a quella degli enti locali. La vera sfida è utilizzare al meglio il patrimonio che oggi è negli enti locali e che spesso per gli enti locali è difficile da gestire e rappresenta un costo, tant'è che, per esempio, noi abbiamo un fondo, il Fondo Patrimonio Italia, nel quale ci sono caserme, prefetture, questure che INVIMIT ha avuto in apporto dagli enti locali e dai comuni perché in precedenza ne erano proprietari comuni e province e oggi noi ne abbiamo la gestione, quindi assicuriamo una corretta manutenzione.

Una SGR fa questo di mestiere e, chiaramente, la redditività di quegli immobili che hanno un canone di locazione pagato dallo Stato e quindi dal Ministero dell'interno, se è per le prefetture e questure, rappresenta una redditività.

Negli enti locali chiaramente ognuno deve fare il proprio mestiere e per l'ente locale era difficile fare la gestione di un *asset* così importante, perché parliamo di palazzi storici. Soprattutto le prefetture sono dei monumenti nazionali che richiedono interventi importanti, ma rappresentano per il nostro Paese, oltre che monumenti di bellezza straordinaria, anche sede di uffici pubblici di altissimo livello quali le prefetture, le questure, le caserme dei carabinieri, dove anche la sicurezza del *buil-*

ding, del manufatto, la corretta manutenzione diventa essenziale per garantire i compiti che lo Stato affida alle forze dell'ordine e alle forze di polizia.

Nell'ambito della sua *mission* INVIMIT ha provveduto a istituire otto fondi immobiliari diretti, di cui uno multicomparto e un fondo dei fondi, tutti partecipati dai cosiddetti « investitori istituzionali »: Stato, INAIL, INPS, regione Lazio, comune di Firenze e regione Toscana.

Tra l'altro, noi gestiamo i risparmi di INAIL, tutti gli interventi. Anche lì la valorizzazione degli immobili viene fatta attraverso la gestione dei risparmi di INAIL a cui va garantita la redditività attraverso la redditività dell'immobile.

Si può dire che in questo quadro di attività la SGR ha dovuto costantemente tenere il passo, sia in fase di conferimento o trasferimento di beni immobili, ai fondi gestiti da parte degli investitori istituzionali, sia in fase di dismissione dei medesimi con il complesso intreccio normativo relativo alla fiscalità applicabile.

I fondi immobiliari gestiti da INVIMIT sono soggetti sia al pagamento di imposte dirette sia di imposte indirette. Vale la pena, quindi, fare un breve *excursus* su tali imposte dal momento che dalla loro analisi derivano le proposte generali di riforma per un fisco più equo e semplice volte al rilancio delle operazioni immobiliari che mi permetto, con grande umiltà e sottovoce, di riportare alla Commissione e ai lavori come contributo dell'importante lavoro di ricognizione che state svolgendo con queste audizioni.

Mi sento di augurare buon lavoro a tutti voi perché è rilevante ed importante intervenire su un settore così trainante della nostra economia, che è il settore immobiliare, attraverso una impostazione più agile, più moderna e sicuramente più sostenibile che consenta di intervenire piuttosto che non intervenire su quel patrimonio.

A nome di una società che lavora in questo settore, quindi, mi sento di ringraziare tutti i componenti della Commissione per questo lavoro a cui ci permettiamo di dare le nostre sensibilità e, in maniera molto sommessamente, una indicazione su quello

che sarebbe necessario almeno dal nostro punto di vista.

Come dicevo, vale la pena fare un breve *excursus* su tali imposte dal momento che dalla loro analisi derivano le proposte generali. Relativamente alle imposte dirette la SGR è tenuta ad applicare sui proventi distribuiti ai partecipanti dei fondi gestiti, che si rammenta sono tutti enti pubblici, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'articolo 7 del decreto-legge n. 351/2001.

Tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26 per cento sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione realizzati in sede di riscatto e liquidazione delle quote del fondo pari alla differenza tra il valore di riscatto, liquidazione delle quote e il costo medio ponderato di sottoscrizione e acquisto.

Quanto alle imposte indirette, i fondi gestiti da INVIMIT sono soggetti al pagamento delle imposte di bollo, delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, dell'IMU, della TASI e dell'IVA.

In ordine all'imposta di bollo essa va applicata sulle comunicazioni alla clientela relative ai prodotti e agli strumenti finanziari ed è dovuta annualmente con un'aliquota del 2 per mille con un limite massimo di euro 14.000 calcolata sul valore di mercato dei prodotti finanziari al termine del periodo di rendicontazione. In mancanza del valore di mercato è calcolata sul valore nominale o di rimborso.

Riguardo all'imposta di registro, ipotecaria e catastale, gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti pubblici, di regioni e di enti locali o loro consorzi a beneficio dei fondi istituiti da INVIMIT sono soggetti a tale imposta in misura fissa.

Siamo, quindi, sul mercato senza alcuna agevolazione.

Con riferimento all'IMU e alla TASI, i fondi gestiti da INVIMIT liquidano annualmente un importo pari a circa 8 milioni di euro di tali imposte che, come è noto, sono destinate ai comuni in cui gli immobili sono ubicati e in parte allo Stato. Gran

parte di queste risorse sono pagate per prefetture, questure e caserme dei carabinieri oltre che dagli immobili che chiaramente sono ad uso residenziale e altri che abbiamo in portafoglio.

Da ultimo i fondi gestiti dalla SGR e la SGR stessa sono soggetti a IVA a tutti gli effetti e sono quindi soggetti al meccanismo dello *split payment* e della fatturazione elettronica. A tal proposito si rileva che l'articolo 19, comma 5, del DPR n. 633/72 prevede che ai contribuenti che esercitano sia attività che danno luogo ad operazioni che conferiscono il diritto alla detrazione sia attività che danno luogo ad operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, il diritto alla detrazione dell'IVA spetta in misura proporzionale alla prima categoria di operazioni e il relativo ammontare è determinato applicando la percentuale di detrazione di cui all'articolo 19-*bis* del medesimo DPR.

Tale meccanismo, qualora i fondi gestiti presentino un pro-rata di indetraibilità per la sola parte di IVA indetraibile, genera una vera e propria voce di costo nel bilancio del fondo.

Mi permetto, quindi, dopo questa brevissima analisi, di formulare delle proposte, delle sensibilità da parte di un'azienda che lavora in questo settore. Sulla base della breve disamina fatta e fermi i vincoli derivanti dal rispetto dei principi comunitari e delle esigenze di finanza pubblica, sono state elaborate le seguenti proposte volte a sostenere il percorso di revisione della normativa finalizzata alla semplificazione della disciplina in linea generale.

Prima proposta. Nell'ambito delle imposte dirette si potrebbero — ci permettiamo di dare un suggerimento — rivedere le modalità di tassazione dei trasferimenti immobiliari ispirandosi al principio di alternatività tra IVA e imposta di registro.

In tale ottica, superando beninteso ai soli fini delle imposte indirette l'attuale distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali, si potrebbe stabilire che se una cessione immobiliare è soggetta a IVA essa deve scontare le imposte di registro ipotecarie e catastali in misura fissa analogamente all'impostazione agevolata accordata ai fondi gestiti da INVIMIT,

perché noi questa impostazione ce l'abbiamo e quindi è una risorsa importante che sicuramente potrebbe favorire tutto.

Se l'operazione, invece, è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA essa è assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale.

Seconda proposta. Nell'ottica di semplificazione si potrebbe estendere il meccanismo del cosiddetto « prezzo valore » al trasferimento degli immobili non abitativi. In tal modo si potrebbe evitare il diffuso contenzioso che ha ad oggetto il valore degli immobili strumentali nei casi in cui la vendita, esclusa o esente da IVA, è sottoposta ad imposta di registro proporzionale ovvero alle imposte proporzionali ipotecarie e catastali.

Tale semplificazione potrebbe ovviamente essere conseguenza diretta della riforma del catasto, o meglio dovrebbe essere conseguenza diretta nel momento in cui si rivede il catasto. Ci permettiamo di portare queste considerazioni solo perché poi questo è l'oggetto del nostro lavoro quotidiano e ogni giorno si impatta su questi temi e anche su queste criticità, perché poi non sono agevoli nello svolgimento.

La facoltà di esercitare l'opzione per l'imponibilità ai fini IVA della cessione effettuata da un soggetto IVA, oggi consentita al cedente quando la cessione abbia ad oggetto un immobile ad uso abitativo, ed invece preclusa nei primi cinque anni quando la cessione abbia ad oggetto un immobile strumentale, potrebbe essere accordata anche al cedente (soggetto IVA) dell'immobile strumentale che non sia il costruttore dello stesso, e ciò sia nell'ipotesi che la cessione venga effettuata entro cinque anni dalla fine dei lavori sia che venga effettuata successivamente.

Vengo ora a un ulteriore intervento che potrebbe riguardare i fondi immobiliari. Occorre estendere il trattamento previsto dall'articolo 8 del decreto n. 351/2001 anche agli apporti ai fondi immobiliari chiusi aventi ad oggetto una pluralità di immobili anche non prevalentemente locati.

I nostri fondi in buona parte sono anche composti da immobili che ci vengono apportati da enti locali, enti di Stato come

l'INPS che non sono prevalentemente locati, quindi sono vuoti. Dobbiamo avviare dei processi di valorizzazione per farli tornare sul mercato con un *appeal* diverso. In tale modo si agevolerebbero le operazioni di apporto aventi ad oggetto portafogli immobiliari di immobili non locati, il che appare di grande utilità alla luce delle attuali condizioni di mercato anche perché è essenzialmente su questa parte che dobbiamo lavorare di più, perché questi sono immobili che oggi rappresentano un costo per il Paese, necessitano di interventi e quindi va da sé che andrebbe considerata una particolare modalità di apporto anche meno onerosa in questo.

Quanto al pagamento di IMU e TASI sarebbe auspicabile attribuire ai fondi istituiti ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge n. 98/2011 un credito d'imposta — utilizzabile nell'anno successivo e solo in occasione dei tributi statali — pari al 50 per cento delle somme pagate.

Tale proposta nasce dall'esigenza di estendere, sebbene con diverse modalità, le agevolazioni previste per gli immobili di proprietà dello Stato sin quando sussiste l'uso governativo.

Mi permetto anche qui di tratteggiare la casistica. Chiaramente parliamo sempre di immobili di Stato utilizzati dallo Stato per finalità statali (caserme dei carabinieri, prefetture e questure). In parte questi immobili prima del passaggio a INVIMIT avevano chiaramente una fiscalità diversa a seconda che fossero di proprietà del comune. Va da sé che la proprietà del comune, se utilizzata per fini pubblici e di Stato, non ha una tassazione simile a quella degli immobili privati.

Nel passaggio a INVIMIT restano pubblici, restano con finalità pubblica, con lo stesso servizio per lo Stato però cambia in alcuni casi, a seconda della provenienza, il regime fiscale. Questo chiaramente oggi è assolutamente legittimo, è previsto dalle norme. Noi siamo intervenuti nell'aver in apporto buona parte delle prefetture italiane che appartenevano alle province in un momento in cui le province erano state messe in difficoltà dalla riforma che le aveva riguardate.

INVIMIT è intervenuta, le prefetture sono passate al patrimonio di INVIMIT per una gestione più corretta, perché è giusto che vengano gestite da una SGR che fa come lavoro le manutenzioni, le *due diligence*, la progettazione e quant'altro. Questo, però, ha comportato in alcuni casi un cambio, perché prima alcuni immobili non pagavano o pagavano in maniera agevolata perché erano di proprietà dei comuni e altre, invece, adesso hanno una fiscalità che noi contribuiamo nella misura intera.

Nel momento in cui questa operazione, piuttosto che essere stata uno *spot* momentaneo — noi oggi abbiamo 23 prefetture nel nostro fondo — fosse stata per la totalità... perché è giusto che se questo è un modello organizzativo che le prefetture, le caserme dei carabinieri per essere meglio gestite piuttosto che essere gestite dagli enti locali vengano gestite da una società specializzata nella gestione degli immobili pubblici, ritengo che forse ci sarebbe anche non dico la necessità, ma la possibilità di valutare una imposizione fiscale ad *hoc*, perché parliamo di immobili pubblici che svolgono un servizio pubblico per enti di Stato gestiti da una SGR pubblica, perché INVIMIT è 100 per cento MEF. In totale gli immobili acquistati dal fondo i3-Patrimonio Italia che allocano al loro interno i cosiddetti usi governativi (Carabinieri, Guardia di finanza, tribunali e procure) sono pari a 85 cespiti.

Io la pongo tra le vostre riflessioni, le tante riflessioni che farete nel corso del lavoro importante che state svolgendo. Mi rendo conto che si tratta di una riflessione di nicchia rispetto a temi assai più importanti che riguardano la fiscalità immobiliare, che coinvolgono tutti i cittadini, però parlando di Stato su Stato, di immobili pubblici che restano pubblici e che vengono valorizzati anche per dare la maggiore redditività possibile allo Stato italiano nell'abbattimento del debito pubblico, in questo efficientamento generale forse una riflessione quantomeno è congrua rispetto alla tematica che state affrontando.

Quanto all'imposta sul valore aggiunto che, come detto, rappresenta un costo in bilancio per la sua quota di indetraibilità,

si potrebbe immaginare di abolire la previsione di cui all'articolo 19-*bis* del DPR n. 633/72 al fine di rendere totalmente e in ogni caso detraibile l'IVA applicata dai fondi istituiti ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge n. 98/2011.

Infine, quanto all'imposta di bollo si potrebbe prevedere una esenzione per i fondi istituiti ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge n. 98/2011.

Chiaramente, i fondi istituiti ai sensi dell'articolo 33 sono i fondi gestiti da INVIMIT.

Con questa considerazione io termino la breve relazione che ho fatto. In allegato c'è anche la scomposizione di IMU e TASI che viene pagata per i fondi gestiti nel 2018 che serve a dare un'idea. Chiaramente la trovate in misura maggiore nel fondo INPS, perché è il fondo dove sono apportati gli immobili dell'INPS a INVIMIT per un totale, come dicevo prima, di quasi 8 milioni di euro che vengono versati ogni anno.

Mi auguro di aver dato un minimo contributo al lavoro importante che state svolgendo. Nel ringraziare ancora per l'invito e per l'opportunità di parlare a questa Commissione, confermo la piena disponibilità mia e della società a intervenire in ogni altra occasione si dovesse rendere utile per ulteriori approfondimenti o chiarimenti. Grazie.

**PRESIDENTE.** Grazie, presidente.

La relazione è stata molto precisa e sicuramente la Commissione farà tesoro di quanto detto. Le vorrei chiedere per quanto riguarda la dismissione del patrimonio pubblico che introito ha determinato nel 2018.

**TRIFONE ALTIERI**, presidente dell'INVIMIT – *Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA*. Mi riferisco ai dati di INVIMIT, non delle dismissioni relative ad altri enti come il Demanio e la Difesa. Detto questo, c'è un'aggiudicazione provvisoria perché su un palazzo che è stato venduto è intervenuto un vincolo del Ministero dei beni culturali. Anche là forse lo Stato dovrebbe intervenire. Ci viene apportato un immobile pubblico che INVIMIT mette in vendita. Una volta messo in vendita è stato

posto un vincolo dal Ministero che ne impediva la vendita. Siamo soggetti, quindi, a un contenzioso forte, ma interstatale. Quindi, al netto di quella vendita che ancora non è conclusa, dovremmo essere per il 2018 intorno ai 50 milioni di euro (al lordo della citata aggiudicazione) una cifra che però è estremamente bassa.

Sono presidente di INVIMIT dal 21 dicembre del 2018, quindi non è sotto la nostra responsabilità, ma non c'è un errore. INVIMIT è una società giovane, è una società che è stata creata solo quattro anni, quattro anni e mezzo fa. Fino all'anno scorso ha scontato una fase di *start-up*. Da quest'anno siamo, invece, nella fase di maturità, tant'è che il Ministero dell'economia e delle finanze ha impostato il nuovo piano di dismissione degli immobili pubblici facendo leva, essenzialmente, su INVIMIT, sul Demanio e sulla Difesa, perché gli immobili della Difesa sono un po' più complicati.

Se pure l'anno scorso il dato è stato quello, quest'anno INVIMIT parteciperà ai 950 milioni che dovrebbero essere le risultanze della valorizzazione e alienazione degli immobili pubblici con una parte molto, molto più importante.

In questo mi permetto di evidenziare che il nostro progetto non prevederà esclusivamente le alienazioni, come dicevo in precedenza. Ci sarà, quindi, una parte derivante dalle alienazioni degli immobili, ma non venderemo i gioielli di famiglia, quindi quella sarà una parte importante, ma che arriverà su centinaia di milioni di euro.

La parte più rilevante su cui stiamo lavorando con il MEF è quella di costituzione di un fondo nel quale saranno inseriti gli immobili a reddito, quindi immobili pubblici messi a reddito che noi valorizziamo e mettiamo a reddito, per venderne la redditività, quindi vendere quote di quel fondo in modo tale da poter vendere quote di un fondo in cui c'è la redditività di immobili dello Stato che chiaramente ha un grande *appeal* a livello internazionale, perché gli immobili italiani sono di estremo valore e la redditività è assolutamente certa.

Su questo noi faremo un'operazione di valorizzazione di immobili oggi inutilizzati,

locazione al meglio possibile e anche lì c'è la possibilità di grandi introiti da parte dello Stato e poi un immobile di pregio locato bene per un'attività importante e che, quindi, già sul territorio dispiega effetti di interesse economico perché si va a portare lavoro, si vanno a portare insediamenti economici, produttivi, ricettivi o residenziali e di questo venderemo la redditività e non le mura.

Questo è il cambio di passo. Riteniamo che dalla vendita delle quote di redditività degli immobili pubblici italiani si possa arrivare a un dato molto importante e a raggiungere quell'obiettivo dei 950 milioni insieme alle vendite che il Demanio ha già cominciato a fare. Il Demanio in buona parte le farà da solo, in buona parte cederà immobili in rapporto a noi. Il *link* con il Demanio è molto, molto stretto tant'è che il direttore dell'Agenzia del demanio è un consigliere d'amministrazione di INVIMIT.

Mi perdoni se mi sono dilungato, ma è un elemento centrale. Prima che venga letto dai giornali è giusto che parlamentari della Repubblica possano averne conoscenza diretta e non solo attraverso i giornali.

**PRESIDENTE.** Grazie, presidente.

Do la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

**CARLO GIACOMETTO.** Grazie. Ringrazio il presidente di INVIMIT e i suoi collaboratori perché comunque sono riuscito, attraverso la sua chiarezza, a comprendere bene l'esposizione. Avevo qualche domanda rispetto alle cose che ho sentito.

Forse l'ha detto all'inizio quando io ero assente, ma il valore complessivo del patrimonio gestito da INVIMIT quanto vale oggi? Prima domanda.

Seconda domanda, relativa alle prefetture che avete credo acquisito negli ultimi anni, a partire dalla creazione di INVIMIT e credo a seguito di quel processo che lei ha chiamato di riforma, ma che io definirei non tanto una riforma, cioè la legge n. 53 del 2014 che sostanzialmente ha svuotato di risorse le Amministrazioni provinciali.

Io allora ero un amministratore della provincia di Torino e ricordo che la prefettura di Torino allora di proprietà della ex provincia di Torino, poi passata a città metropolitana, venne acquisita da INVIMIT certamente per valorizzare il *building* come ha detto lei, ma anche per chiudere il bilancio della ex provincia di Torino perché quelle entrate servirono a quello.

Mi premeva capire quelle acquisizioni quanto sono costate a INVIMIT e quindi ad un organismo del MEF. Poi, la seguì sul ragionamento della tassazione perché, evidentemente, quell'operazione venne fatta per aiutare un ente pubblico, le allora province, e oggi vengono caricate di una tassazione ordinaria quando, invece, dovrebbero essere, probabilmente, secondo il suo ragionamento, tassate come un ente pubblico.

Mi premeva capire quelle acquisizioni quanto hanno gravato sulle casse di INVIMIT e quante sono sul totale, perché probabilmente qualcuna è rimasta ancora di proprietà dell'Amministrazione provinciale.

Ultima domanda. Per quanto riguarda l'obiettivo dei 950 milioni di vendita o valorizzazione o introiti per le casse dello Stato indicati nel 2019 della legge di bilancio, qual è la quota – di questi 950 milioni – complessivamente a carico di INVIMIT e se esista già un monitoraggio o una proiezione di quello che sta avvenendo nei primi mesi.

Lei ha detto che è arrivato il 21 dicembre del 2018, ma ci sono i primi cinque mesi del 2019 che magari le danno già un'indicazione rispetto all'obiettivo che sul totale dei 950 milioni è stato indicato o vi siete dati come INVIMIT insieme al Demanio e agli altri soggetti. Grazie.

**EMILIANO FENU.** Ho soltanto una domanda. Vorrei sapere se per caso avevate un quadro del numero di immobili sfitti e di quelli che potrebbero essere ceduti in affitto ad altre pubbliche amministrazioni.

Concordo sulla linea di mettere a reddito piuttosto che vendere il patrimonio immobiliare. Vorrei sapere se c'è una linea di questo tipo anche per poter incidere sulla spesa corrente dello Stato. Ho visto, ad esempio, il caso nel mio territorio di un immobile INPS

che è vuoto, è a disposizione e sarebbe interessato anche l'Ispettorato del lavoro, però a quanto pare non c'è stata risposta in questo senso.

Avete un quadro degli immobili utilizzabili dalle altre pubbliche amministrazioni? Solo questo. Grazie.

ANDREA DE BERTOLDI. Molto brevemente volevo chiederle, per quanto riguarda la parte di patrimonio dello Stato che abbiamo quantificato prima in 284 miliardi, a quanto ammonta la parte che oggi voi avete in gestione.

PRESIDENTE. Do la parola al nostro ospite per la replica.

TRIFONE ALTIERI, *presidente dell'INVIMIT – Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA*. Innanzitutto mi permetterò di far giungere ai componenti della Commissione una relazione dettagliata con i costi e i numeri relativamente al patrimonio gestito. Tra l'altro, è stata appena presentata al Parlamento la relazione annuale della Corte dei conti dove ci sono tutti i numeri.

Piuttosto che avventurarmi nello sport e poi sbagliare qualche cifra in una seduta pubblica preferisco rimettere alla Commissione una relazione dettagliata. In ogni caso, per grandi famiglie di numeri, mi permetto di dare qualche risposta alle domande.

Ad oggi la SGR INVIMIT gestisce un patrimonio di circa 1,7 miliardi di immobili. Su questo però c'è, chiaramente, come le dicevo prima, una velocità nella crescita, tant'è che nel corso di questi primi cinque mesi abbiamo già operato un apporto di 108 milioni di euro da parte di INPS, ne abbiamo già concordato un altro con INPS che svolgeremo nel giro di un mese. Va da sé, anche da questi semplici numeri, come la società in cinque mesi sia già cresciuta del 10 per cento rispetto al valore che ha.

Chiaramente si correrà sempre di più non solo perché c'è un'esigenza oggi inserita addirittura nella legge di bilancio, ma anche perché oggi la macchina è pronta e fino a ieri, invece, era una *start-up*. Il periodo di *start-up* è stato comunque svolto al meglio e oggi ci troviamo una struttura che è molto

operativa. Riteniamo che nel giro di poco tempo il patrimonio di INVIMIT possa arrivare alla soglia dei 5 miliardi di euro di patrimonio immobiliare gestito dalla SGR.

I 284 miliardi di cui parlavo rappresentano, chiaramente, una cifra dove c'è stata una ricognizione fatta dal Ministero dell'economia e delle finanze attraverso Ernst & Young. È stata una ricognizione non facile, fatta nel corso di vari anni dall'ufficio preposto del Ministero dell'economia e delle finanze e che oggi ci dà un quadro importante.

Chiaramente, di quei 284 miliardi quanti possono essere utilizzati per valorizzazione, alienazione e tutto quanto il meccanismo che vi ho descritto? Circa 64 di 284. La migliore stima è una sessantina di miliardi. Dico questo perché o sono immobili vuoti, come chiedeva il senatore Fenu, che vanno quindi locati, utilizzati, valorizzati, alienati, o sono immobili già utilizzati a reddito e che quindi potrebbero essere ottimi per essere inseriti in un fondo e vendere le quote di quel fondo, quindi venderne la redditività, non maturare solo il reddito dalla locazione, ma anche la redditività dell'immobile stesso.

Su quei 64 miliardi si sta lavorando insieme a Cassa depositi e prestiti, Demanio e Difesa per trovare la migliore capacità di utilizzo.

Rispetto all'anno e quindi all'obiettivo dei 950 milioni di euro non c'è stata una vera e propria suddivisione, perché magari riusciamo a farne di più. Spero che non riusciamo a fare di meno perché altrimenti poi sarebbe un problema di copertura.

Abbiamo approvato nello scorso Cda la nuova procedura di vendita proprio per essere più agili, più veloci e andare sul mercato e penso che potremo andare sul mercato già dal mese di luglio. In più stiamo lavorando con il MEF alla costituzione di questo nuovo fondo del quale sarà possibile vendere le quote in cui andranno gli immobili a reddito e che dovrebbe – ce lo auguriamo – rappresentare un introito importante. Ci stiamo lavorando, lo stiamo costituendo. È una sfida visionaria anche, perché rispetto al passato dove si immaginavano solo aste pubbliche per beni frazionati oggi stiamo dando una nuova impostazione. Non mi sento di lanciare oggi un numero, seppure è chiaro che

noi abbiamo delle stime, delle previsioni che, però, vorremmo dare una volta costituito il fondo, perché lo stiamo costituendo e c'è tutta la parte dei decreti per la costituzione del fondo. Da luglio, quindi, avremo un *advisor* per il collocamento anche delle quote. Questo significa che se abbiamo agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre si riesce a fare un risultato. Se, invece, slitta il tempo perché dobbiamo aspettare i decreti quel tempo riduce anche la capacità. Il tempo è denaro da sempre, mai come in questo caso.

Per finire, perché so che siete chiamati all'Aula per votare sullo sblocca-cantieri, vengo all'ultima sulle province. Anch'io mi iscrivo al club, perché sono stato vicepresidente di provincia e quindi conosco benissimo l'alto valore di quell'ente. Poi c'è stato un momento di depressione.

I numeri di cui parlavo, le 85 acquisizioni, sono tra prefetture, questure e caserme dei carabinieri che abbiamo rilevato, non solo questure o prefetture, ma tutto insieme. Il costo è di circa 400 milioni che in buona parte, anzi, quasi essenzialmente è stato pagato alle province, tranne al comune di Milano per l'acquisizione dei circa 63,275 milioni per le caserme (mi riferisco a quelle di proprietà del comune di Milano, che sono 14). Buona parte è stata data alle province e, come diceva giustamente lei, in una forma di sussidiarietà in quel momento.

Oggi ritengo vada aperto un ragionamento su una impostazione di sistema. È giusto che la SGR di Stato gestisca tutte le prefetture, tutte le questure, tutte le caserme. Ragioniamo, quindi, sulla fiscalità di una determinata operazione e ragioniamo anche sulla possibilità di intervento, perché anche qui ci sono una serie di norme incredibili che addirittura su immobili pubblici con finalità per la sicurezza uno deve scontare in materia urbanistica e quindi procedurale rispetto agli enti locali.

Tutto questo va affrontato per una migliore gestione e soprattutto una gestione più economica perché se la gestione è più economica risparmia lo Stato e risparmiano i cittadini. Se noi risparmiamo sulla gestione perché sono immobili pubblici che

servono al pubblico e che vanno ad abbattere il debito pubblico attraverso il meccanismo della redditività, se ci costa di meno si alza la redditività e in quel meccanismo di vendita delle quote della redditività degli immobili pubblici anche là ne avrebbe un guadagno il cittadino italiano.

Ritengo che sia utile affrontare la materia in modo armonico e di sistema. Prendiamo tutte le prefetture in Italia in modo tale che abbiamo un'impostazione che non è stata solo quella *spot* per salvare la provincia di qui o di là, perché a quel punto era una valvola di ossigeno importante ai bilanci provinciali. Oggi, chiaramente, siamo entrati nella operatività tant'è che mi fa piacere rilevare che il deputato di Torino, ex amministratore della provincia di Torino, anche allora in minoranza...

La provincia di Torino ha ceduto la prefettura, che è un immobile di una straordinaria bellezza. Le posso anticipare che stiamo partendo con un intervento di manutenzione molto importante e necessario per quel palazzo che, visto l'intervento, io ritengo sarebbe bene anche utilizzare, come avviene per palazzi pubblici come la Camera dei deputati, come il Quirinale, per le visite, perché quella prefettura è un monumento italiano.

Visto che stiamo facendo un intervento molto importante di svariati milioni di euro, perché sono necessari, forse andrebbe immaginata anche una valorizzazione non solo economica, ma anche di tipo sociale aprendo quelle stanze bellissime al pubblico in determinate giornate, come merita sicuramente un monumento di quella fattezza. Grazie.

**PRESIDENTE.** Grazie. Chiudiamo qui il nostro incontro. Ringrazio il presidente Trifone, l'avvocato Elena Nostro e tutti i presenti e dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 9.30.**

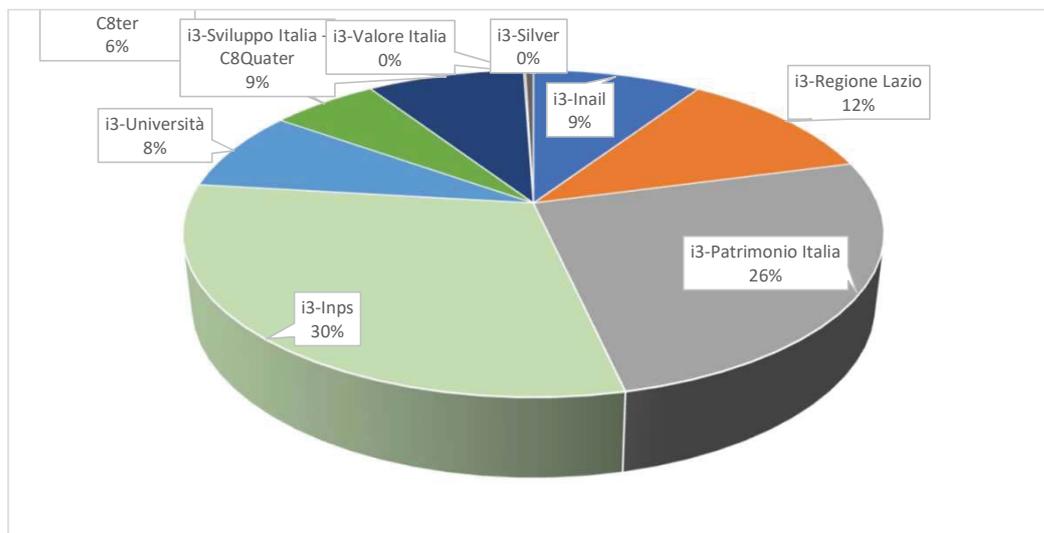
*Licenziato per la stampa  
il 12 marzo 2020*

ALLEGATO



## Invimit Sgr Spa, scomposizione IMU / Tasi per fondi gestiti nel 2018

IMU/TASI 2018	€/000	%
i3-Inail	717	9,3%
i3-Regione Lazio	889	11,5%
i3-Patrimonio Italia	1.982	25,7%
i3-Inps	2.346	30,4%
i3-Università	616	8,0%
i3-Sviluppo Italia - C8ter	457	5,9%
i3-Sviluppo Italia - C8Quater	668	8,7%
i3-Valore Italia	8	0,1%
i3-Silver	34	0,4%
<b>Totale</b>	<b>7.717</b>	<b>100%</b>





\*18STC0064460\*