COMMISSIONE PARLAMENTARE DI INCHIESTA SULLE CONDIZIONI DI SICUREZZA E SULLO STATO DI DEGRADO DELLE CITTÀ E DELLE LORO PERIFERIE

RESOCONTO STENOGRAFICO

AUDIZIONE

100.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 27 MAGGIO 2026

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **ALESSANDRO BATTILOCCHIO**

INDICE

PAG.

Sulla pubblicità dei lavori:

Battilocchio Alessandro, *presidente* 2

Audizione di Mario Valducci, presidente di INVIMIT Spa

Battilocchio Alessandro, *presidente* ... 2, 7, 9, 12

De Maria Andrea (PD-IDP) 8, 11

De Palma Vito (FI-PPE) 9

Iaria Antonino (M5S) 8

Ruffino Daniela (AZ-PER-RE) (*intervento in videoconferenza*) 9

Valducci Mario, *presidente di INVIMIT Spa* ... 2, 9, 11

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE ALESSANDRO BATTILOCCHIO

La seduta comincia alle 14.30.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Comunico che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche tramite l'impianto audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione in diretta sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione di Mario Valducci, presidente di INVIMIT Spa.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di Mario Valducci, presidente di INVIMIT Spa, accompagnato dal dottor Fabrizio Zanoni, responsabile comunicazione e relazioni istituzionali, ai quali do il mio benvenuto.

Ricordo che la seduta odierna è aperta alla partecipazione da remoto dei componenti della Commissione.

Prosegue questo percorso che la Commissione periferie sta portando avanti in tutta Italia, nel tentativo di fare una fotografia sullo stato delle aree periferiche del nostro Paese.

Portiamo avanti questo lavoro attraverso le audizioni, che hanno interessato *in primis* rappresentanti istituzionali, ma anche tante realtà presenti e protagoniste all'interno delle periferie del nostro Paese, quindi un lavoro di analisi e approfondimento e un lavoro di proposta politico-parlamentare: da questa Commissione sono infatti partiti diversi *input*, che si sono trasformati in atti legislativi. Altro aspetto, non meno importante, è quello di una presenza fisica della Commissione sui territori, perché in trentatré tra missioni e sopralluoghi esterni, svolti finora, abbiamo portato l'istituzione nei territori e, soprattutto, in aree che per tanto, troppo tempo sono state oggetto di poca attenzione. Quindi, l'audizione odierna rappresenta un tassello importante di questa fotografia che stiamo tentando di rappresentare.

Vi ringrazio per la disponibilità all'audizione e per aver già trasmesso vostro materiale, che è stato distribuito ai colleghi, e vi ringrazio per l'opera importante che portate avanti. Tra l'altro, in alcune realtà che hanno visto la vostra azione potremmo organizzare, nei prossimi mesi, all'interno delle nostre missioni esterne, dei sopralluoghi *ad hoc* che ci consentano di avere una maggiore conoscenza rispetto ai temi che affrontiamo in Commissione.

Cedo, quindi, la parola al dottor Valducci per lo svolgimento della sua relazione.

MARIO VALDUCCI, *presidente di INVIMIT Spa*. Grazie, presidente. Grazie a tutti gli onorevoli parlamentari, sia in presenza che in videoconferenza.

Consentitemi di fare una breve premessa su INVIMIT SGR Spa. È una società controllata al 100 per cento dal Ministero dell'economia e delle finanze, che ha diciotto fondi immobiliari, che gestisce anche come fondi di fondi. Noi abbiamo tre fondi di fondi e quindici fondi di gestione diretta, ossia fondi in cui ci sono circa 350 immobili, con un valore di circa 2,5 miliardi di euro di questo patrimonio immobiliare, fondi che vengono costituiti con l'apporto di immobili spesso dalle istituzioni locali. Abbiamo un fondo con il comune di Napoli, un fondo dove partecipa il comune di Firenze, un fondo con la regione Lazio, dove partecipa anche l'ATER (Azienda ter-

ritoriale edilizia residenziale), ovviamente locale. Inoltre, abbiamo fondi costituiti con gli enti previdenziali INAIL e INPS. Altresì, abbiamo le risorse finanziarie che ci provengono dall'INAIL, ma che ci possono provenire da tutti gli enti previdenziali e dalle riserve tecniche di questi enti previdenziali. Abbiamo una buona disponibilità dal momento che questi fondi sono stati rifinanziati con il decreto-legge n. 25 del 2025 (cosiddetto « Decreto PA »), convertito dalla legge n. 69 del 2025, che dava questa opportunità agli enti previdenziali.

Come avrete potuto vedere nel decreto-legge n. 66 del 2026 (cosiddetto « Piano Casa »), di recente emanazione, che è in discussione al Parlamento, all'articolo 7 il cosiddetto secondo pilastro ha come soggetto attuatore INVIMIT. Ma qual è l'attività che INVIMIT svolgerà nelle prossime settimane e nei prossimi mesi. Innanzitutto, la costituzione di un fondo di fondi, con il Fondo di coesione, gestito dal Ministro per gli affari europei, il PNRR e le politiche di coesione, quindi dal Ministro Tommaso Foti, fondo che avrà una dotazione di 100 milioni di euro. Inoltre, il coinvolgimento di tutte le regioni che hanno a disposizione dei fondi europei legati ai temi della casa. Questi fondi europei sono legati alla transizione ambientale o alla rigenerazione urbana e potrebbero essere convogliati dalla regione nella costituzione di questi fondi. Quindi, abbiamo la parte finanziaria che può arrivare fino a 3 miliardi 700 milioni di euro, costituita da questi fondi e dai 100 milioni di euro iniziali del Fondo di coesione. Tra poche settimane faremo una manifestazione o un bando aperto a tutti i territori per poter ricevere, da parte dei territori, tutti quegli immobili che loro volessero dare al fondo di propria competenza per la rigenerazione urbana. Penso che sia un'iniziativa importante.

Voi conoscete meglio di me il territorio del Paese, fatto di città, e quando vediamo nelle nostre città immobili abbandonati, quasi sempre sono immobili che fanno parte della proprietà dello Stato in senso lato, dai comuni alle regioni, alle società di proprietà dei comuni e delle regioni, o in misura minore sono immobili che fanno parte di liquidazioni o di procedure concorsuali, e quindi sono inutilizzati spesso da molti, molti anni. Quindi, c'è questa opportunità, attraverso il Piano Casa, di poter inserire questi immobili e poterli utilizzare per iniziative di *housing* sociale, che ricordo vuol dire poter mettere a disposizione del cittadino o delle coppie un appartamento con un affitto pari, al massimo, a un terzo dello stipendio di chi ci va ad abitare. Ad esempio, se prendiamo il caso di un infermiere, che guadagna 1.500-1.600 euro al mese, vuol dire mettergli a disposizione un appartamento a 500 euro al mese, che chiaramente in alcune città italiane è un obiettivo molto ambizioso, magari in altre meno.

Sappiamo tutti che l'Italia è stretta e lunga e sappiamo anche che ci sono diversi poteri d'acquisto nelle diverse latitudini del nostro Paese e una pressione abitativa diversa. Ci sono città che hanno molto turismo e molta presenza universitaria e, quindi, hanno problemi maggiori e città che risentono meno di questi aspetti e, di conseguenza, hanno una minore pressione abitativa. Questa, che tanti anni fa era un'emergenza, è diventata una crisi sistematica, da qui la volontà del Governo, attraverso il Piano Casa, di mettere a disposizione 100.000 alloggi in dieci anni, con 10 miliardi di euro messi a disposizione tra i tre pilastri, che non sto qui a ricordare.

INVIMIT si è trovata, in questi anni, con molti immobili, ricevuti dall'INAIL, dall'INPS o dai comuni, fermi da molti, molti anni, magari perché il valore di carico di questi immobili non era appetibile per il mercato. Allora, insieme all'amministratore delegato della società, dottor Stefano Scalera (spero ci raggiunga, comunque vi saluta, qualora non dovesse fare in tempo a venire, purtroppo aveva un altro impegno), abbiamo deciso di mettere da parte il valore di questi immobili e metterli sul tavolo a disposizione del mercato per cercare di trovare un riutilizzo di questi immobili. Quindi, lavorando insieme ai comuni siamo riusciti a mettere sul mercato alcuni di questi immobili, non tutti, però tanti. Nel 2025 abbiamo messo sul mercato

trentuno immobili, di cui ventiquattro hanno trovato una destinazione, un riutilizzo futuro. Che cosa vuol dire ? Vuol dire che è stato trovato un imprenditore che gestirà questi immobili, che vengono destinati in alcuni casi a finalità sociali o pubbliche, come *silver house*, studentati, *social housing*, nuove sedi della pubblica amministrazione.

Scorriamo questa breve presentazione che vi ho portato. Qui potete vedere un immobile che abbiamo ricevuto dal comune di Napoli, perché tra il comune di Napoli e il Governo italiano c'era un accordo per uscire dal dissesto di bilancio e tra i punti di tale accordo c'era anche una quantità di immobili, tre apporti che il comune doveva fare verso INVIMIT. In questo caso INVIMIT riconosce al comune il 30 per cento del valore di questi immobili. Questo, come vi dicevo, è uno di questi immobili. È un ex deposito della società di trasporto pubblico locale, situato a Posillipo, zona chiaramente caratterizzata da vincoli paesaggistici. In questo caso c'è anche un discorso di bonifica ambientale da portare avanti. *A latere* del deposito c'è la parte degli uffici e la parte delle abitazioni. Sono circa quattordici abitazioni. In questa *slide* potete notare lo stato di degrado e abbandono in cui versano questi immobili. Peraltro, in questo caso ci troviamo in presenza di 7-8 appartamenti occupati in modo abusivo, ovvero senza nessun titolo. Questo, invece, è il panorama di Posillipo che c'è al di là della strada. Come vedete, è un buco nero per eccellenza. Qui non siamo neanche tanto in periferia. Anzi, spesso i buchi neri sono nelle città o addirittura nel centro delle città. A questo dovremmo aggiungere, aspetto che voi conoscete meglio di me, tutto ciò che sta nelle periferie. Penso, ad esempio, alle zone di ex edilizia popolare, che oggi potrebbe essere ristrutturata e riutilizzata sia ancora per edilizia popolare sia, se si aumentano i volumi, utilizzando la nuova volumetria per la parte di edilizia cosiddetta di *housing* sociale. Il deposito al 99 per cento verrà acquisito dalla Guardia di finanza, che intende farvi un centro, dove destinare alcune abitazioni al proprio personale e l'area deposito al ricovero dei propri mezzi.

Qui abbiamo Villa Gualino, a Torino. Questa è una villa storica. La foto è molto bella, più bella di quello che è lo stato reale dell'immobile. Al piano terra c'è una specie di salvagente, dove sono ubicati alcuni uffici e dove oggi c'è un centro di formazione europea, anche questo oggetto di un accordo trentennale tra Governo nazionale e Governo europeo, accordo che è iniziato nel 1997 e che scade l'anno prossimo, a un euro all'anno. Tutto ciò è gestito molto bene. Una parte era stata aperta, per poche settimane, come struttura ricettiva e questa parte è tutta da risistemare. A Villa Gualino ci sarà una *silver house*. La società italo-tedesca Specht Group Italia, già presente in Italia con strutture a Siena e a Torino, realizzerà queste *silver house*, che sono destinate a persone autosufficienti. Questa è una richiesta molto presente nelle grandi città del nord, ma che è destinata ad aumentare. Parte dalle grandi città del nord perché, spesso, il fenomeno scatta quando un coniuge anziano rimane da solo, i figli magari sono andati a vivere in un'altra città, quindi non c'è una rete familiare di protezione, per cui la persona che si sente in solitudine può optare di andare in una di queste strutture per autosufficienti, dove ha la possibilità di avere a disposizione un miniappartamento. Per cui, questa persona può fare la vita che faceva prima, normalmente, ma queste strutture poi organizzano la giornata di queste persone, dai tornei di bocciofila ai tornei di burraco, a danze e balli, eccetera, oltre a prevedere un presidio sanitario, per cui periodicamente vengono sottoposti a degli esami, a dei controlli, che sono, se volete, gli aspetti più rilevanti.

Di solito, queste localizzazioni vengono fatte non lontane dalle strutture ospedaliere, perché anche la presenza di una struttura ospedaliera per una persona della terza età è assolutamente un qualcosa di utile.

La prossima che vediamo è Villa Pullè, una villa del Settecento a Verona, nel quartiere Chievo. Anche questa è in una zona centrale (come lo era prima Villa Gualino,

in linea d'aria molto vicina al centro di Torino, seppure in collina).

Guardate lo stato decadente. È una bellissima villa del Settecento. Anche questa sarà adibita a *silver house*. È la stessa società che ho detto prima, che ha preso l'impegno di affittare a un valore che consente un ritorno sull'investimento intorno al 4 per cento, una volta terminati i lavori di ristrutturazione. La società, essendo esperta del suo mestiere, farà un tipo di progettazione adatta per utilizzarla a quei fini, perché c'è la necessità di spazi. Anche qui parliamo di una villa che ha un parco di diversi ettari, che in parte era già stato messo a disposizione del comune e in parte no. Come vedete, qui è stato fatto lo sfalcio. Si intravede quella che poteva essere una fontana di una volta. Questo è un altro buco nero che, nel giro di un po' di anni, potrà avere una nuova opportunità di vivere. Questo è il parco. È stata fatta una convenzione con il comune anche per il riutilizzo del parco, perché casualmente lì vicino c'è un istituto che si occupa di temi legati all'agraria. Abbiamo fatto una convenzione con questi ragazzi, con questa scuola, per unire l'utile al dilettevole: da una parte loro imparano a conoscere le piante e quant'altro e anche a curarle e, dall'altra parte, per noi è un minore aggravio di costo nella tenuta in sicurezza di questi immobili.

Passiamo a Venezia, Lido Alberoni. Qui siamo nella parte sud del Lido, limitrofi al Golf di Venezia. Questa era una vecchia colonia INPDAP. Questo è il refettorio non più utilizzato da oltre vent'anni. Qui siamo in prossimità del mare. Non siamo nel centro del Lido di Venezia, non è facile trovare un riutilizzo di questo immobile. Stiamo lavorando per cercare di trovare un utilizzo di questo immobile. Speriamo a breve di poter recuperare anche questo.

Anche questo immobile ha un bel parco. Questa è la strada pedonale che porta in fondo alla spiaggia, al mare. Questa è la struttura. Come vedete, è una struttura coloniale. Sotto ci sono gli spazi comuni e sopra le camerate. Era una colonia più che altro per ragazzi.

Questo è lo stabilimento balneare. Chiaramente è da rifare completamente. Nella *slide* più avanti vedete la spiaggia limitrofa allo stabilimento balneare, che è in questa zona del Lido, nella parte sud. Anche questo è un buco nero. Non è così semplice da riutilizzare, perché pur essendo a Venezia, pur essendo a Lido, che può essere considerata una periferia, siamo lontani, a 6 chilometri dal centro del Lido.

L'isola di Lido è stretta e lunga. È lunga circa 22-23 chilometri. Considerate che il centro è in mezzo, quindi intorno al decimo chilometro. Noi siamo nella parte finale, quindi siamo intorno al ventunesimo chilometro, a 6-7 chilometri dal centro di Lido. Non è facile, è un peccato. Siamo a Venezia, quindi da una parte è un'opportunità, perché Venezia è Venezia in termini turistici e anche studenteschi, ma sapete che lavorare le costruzioni a Venezia è anche più oneroso rispetto ad altre città.

Andiamo avanti e vediamo Villa Giovio, a Como, una villa di inizio Ottocento, dell'era napoleonica, costruita da Napoleone come ospedale per i propri soldati inizialmente e, poi, passata all'INAIL. L'INAIL la usava come centro di recupero dei propri pazienti. È una villa bellissima con il parco più grande di Como. Non siamo sul lago perché sennò l'avremmo già venduta così, ma siamo comunque a Como, a tre chilometri dal lago, con un parco che è di circa 9 ettari. Questo è l'interno della villa, gli esterni, eccetera.

Anche qui siamo in dirittura d'arrivo perché noi abbiamo scoperto – questi sono i soliti vialoni d'ingresso a queste grandi ville – che Como è un centro per la fisica importantissimo, non solo perché ha dato i natali ad Alessandro Volta, di cui nel 2027 ci sarà il bicentenario della morte (c'è una fondazione che si rifà a Volta), fanno degli incontri con i Premi Nobel, radunano i Premi Nobel del mondo e fanno convegni e incontri a Como.

Questa potrebbe diventare la sede del più importante Centro quantistico europeo. Stiamo lavorando con la Presidenza del Consiglio dei ministri, con gli uffici competenti per l'innovazione tecnologica, per

cercare di finalizzare questo riutilizzo, che sarebbe una cosa molto importante, con uno scopo sociale. Questo è il giardino d'inverno.

Passiamo alla zona di Firenze, Impruneta. Impruneta è un comune vicino a Firenze, a 14 chilometri dal centro della città di Firenze. Villa Larderel è una villa storica, anche questa del Settecento. Questa è la parte storica. È stata acquisita dall'INAIL che, negli anni Sessanta, ha costruito una parte moderna dove facevano il centro di formazione e altre attività. Anche questa ha un parco importante di 5-6 ettari.

Villa Larderel è famosa perché fu il luogo dove, in questa cappella, ci fu il matrimonio morganatico tra il Re Vittorio Emanuele II e la bella Rosina, così soprannominata. Questa è la scritta che lo ricorda.

Tutte queste proprietà sono state acquisite – vado a memoria – dall'INAIL, come ho detto, in altri casi dal comune di Napoli, insomma da istituzioni pubbliche.

Abbiamo ricevuto varie proposte, ma non quadrano i conti, perché devono tornare anche i conti, perché comunque l'INAIL ci presta i soldi, ma dobbiamo garantirgli un ritorno dell'investimento del 2 per cento, più il tasso di inflazione, oggi quindi intorno al 4 per cento, non è che non dobbiamo restituire dei soldi. Anche qui, a Impruneta, abbiamo avuto diverse proposte, ovviamente per strutture ricettive. Questa è una zona da struttura ricettiva, dove si possono realizzare tra 70 e 110 camere, a seconda di che tipo di servizi vogliono essere offerti.

Passiamo a Bologna, Prati di Caprara. Questa è un'area che ci è arrivata dal demanio, un'area ex militare, quindi militare prima, demanio poi e, successivamente, INVIMIT. Questa è un'area importante, di fronte all'Ospedale Maggiore di Bologna. È un'area molto grande, come potete vedere. In quest'area c'era una delle polveriere del Ministero della difesa. Noi abbiamo fatto brillare, nel maggio del 2025, un ordigno della Seconda guerra mondiale, grazie all'intervento del Genio dell'Esercito.

Leggendo un po' i libri di storia della città di Bologna si apprende che questo è anche il campo dove, nel 1908, giocò la prima partita il Bologna Calcio e dove tutte le volte ridisegnavano le linee del campo e mettevano le porte per poi toglierle, perché essendo il sito di una polveriera non è che potessero lasciare il campo di calcio lì. Giocavano, smontavano tutto e poi se ne andavano. Hanno fatto poche partite e, poi, hanno trovato sicuramente un posto migliore.

Come vedete, è in una zona della città dove passerà la tramvia che è in fase di costruzione, vicino a un *hub* ferroviario importante. Qui stiamo lavorando per arrivare a mettere a punto una cittadella legata a tutti i temi della salute, quindi sia *housing* sociale per infermieri e medici, magari ai primi anni di lavoro, sia come centro ricerca, studi, università, innovazione. La Fondazione Golinelli, che è una fondazione importante di Bologna, è interessata a poter contribuire a svolgere questo sviluppo. Poi c'è il parco, importantissimo. Come vedete, c'è Prati Est e Prati Ovest. Quello a destra è un parco che rimarrà tale, ovviamente. Oggi non si può entrare, perché è troppo pericoloso, quindi è tutto delimitato.

Poi capiterà, come a Milano, faccio una battuta, dove un gruppo di ambientalisti dirà: « Noi vogliamo mantenere la giungla. Non vogliamo parchi vivibili. Vogliamo la giungla, perché ci piace così, quindi nessuno entra, ma c'è il verde vero, quello biologicamente puro », a differenza di molte zone dove magari c'è il parco, ma è vivibile, come Villa Borghese o Villa Pamphili a Roma. Sono parchi vivibili.

Questi sono parchi invivibili su cui dobbiamo mettere mano. Torniamo al caso di Milano. Piazza d'Armi a Baggio è un'area ex militare, nel quadrante nord-ovest di Milano. Si vede lo stadio, non è lontano, in linea d'aria un chilometro e mezzo. A sinistra c'è l'Ospedale San Carlo. Ormai potremmo dire di essere in semicentro a Milano. Una volta era periferia Baggio, quando io ero ragazzo, ma adesso è quasi semicentro. Come vedete, c'è un grande parco. L'area di nostro interesse è questo

grande rettangolo, dove a destra c'è tutto il verde. Anche qui, siccome abbiamo fatto un protocollo d'intesa con il comune ed è in corso anche la redazione della convenzione, abbiamo cercato di ripulire un po' la parte verde. Siccome dobbiamo fare un'analisi ambientale, perché anche questo è un sito utilizzato per le esercitazioni dell'Esercito, dei carri armati, recentemente una persona è uscita da lì con due ex ordigni. Stiamo facendo dei lavori ovviamente all'interno delle norme esistenti, incaricando un'azienda che sta lavorando per fare lo sfalcio, per sistemare tutto. Essendo allo stato brado da 10-15 anni, lo sfalcio non è come un giardino che tiri via l'erba. Ci sono anche delle ruspe che non tirano via gli alberi, ma portano via lo sfalcio fatto, perché parliamo di tanta roba, parliamo di 40 ettari di parco. Questo sarà il secondo parco di Milano.

Al momento, la parte usufruibile è solamente quella in basso a sinistra, dove c'è il campo da calcio. Quello è un campo da calcio esistente, mentre gli altri due sono in questo che se vogliamo è un planivolumetrico del futuro, del futuribile.

È intervenuta la componente Forestale dei Carabinieri, hanno chiesto la sospensione dei lavori, della pulizia del verde. A Milano c'è un'associazione, Le Giardiniere, che ha detto: « Noi vogliamo la giungla, non vogliamo che mettiate mano a niente ».

Qui a sinistra, dove c'erano i magazzini dell'Esercito, magazzini di scorta della parte abbigliamento, questi magazzini non ci sono più e c'è una volumetria già approvata dal Piano regolatore del comune di Milano dove dovrebbero nascere 1.700 alloggi. Di questi 1.700 alloggi, 700 saranno convenzionati, come dicevo prima, al 30 per cento, quindi *housing* sociale, gli altri 1.000 al libero mercato.

Inizialmente, la nostra società aveva previsto torri alte 120 metri. Siamo passati a mantenere il livello di altezza delle case uguale a quello delle case limitrofe, quindi al massimo noi andremo a otto-nove piani. Abbiamo rinunciato a 20 mila metri quadri, chiedendo al comune di poterli trasferire in un'altra area, che magari il comune stesso ci mette a disposizione, per non perdere, ovviamente, questa volumetria, perché è una volumetria importante.

Questa è l'iniziativa. Abbiamo firmato il protocollo e speriamo che prima dell'estate venga firmata la convenzione con il comune, per poi cominciare a cercare dei *partner* con cui sviluppare questa operazione. Tra i vari vincoli, nella parte edificabile, nella parte sottostante, nella parte bassa c'era un vincolo fino a quella sagoma marrone scuro: non potevi andare sopra, già prima, i 22-23 metri. Noi adesso siamo andati dappertutto, al massimo, con quest'altezza.

Queste due sagome bianche, quelle sotto, una a sinistra e una a destra, sono magazzini esistenti dell'Esercito: sono molto bassi, quindi lì dobbiamo mantenere un'altezza simile e, a mano a mano, allontanandoci, possiamo crescere un po'.

Passo all'ultima peculiarità dell'area. Tenete presente che l'80-82 per cento rimane spazio verde, quindi costruiamo solamente sulla parte residuale, tra il 18 e il 20 per cento. C'è un'altra particolarità nella parte edificabile a nord, ossia la presenza del bosco delle averle – l'averla è un uccello migratore di dimensioni piccole – che, chiaramente, non deve essere contaminato. Stanno contestando anche quelle due abitazioni che abbiamo messo, che non sono nel bosco delle averle, ma vicine al bosco, perché dicono che l'ombra, seppur alte 20 metri, potrebbe procurare problemi. Ho detto che quando mi porteranno una di queste averle sarò molto soddisfatto, ma anche una fotografia.

Questa è la visione. Di buchi neri nelle nostre città ce ne sono tantissimi. Spero che anche con l'iniziativa del Piano casa i comuni, le regioni, i proprietari immobiliari rendano finalmente tali luoghi disponibili per fare qualcosa di sociale, non per fare i palazzinari o per gli alberghi.

PRESIDENTE. Presidente, grazie per questa relazione esaustiva, tra l'altro corredata da una serie di immagini di luoghi che in parte conosciamo perché, come dicevo in apertura, abbiamo girato, nel corso delle nostre visite esterne, l'Italia da nord a sud. Inoltre, la nostra è una Commissione composta quasi nella totalità da ex ammi-

nistratori comunali, quindi sono temi molto interessanti.

Vorrei fare riferimento al concetto dei buchi neri presenti nelle città: ne abbiamo incontrati tantissimi, non solo in aree periferiche, ma a volte anche nei centri delle città. Abbiamo visto che lo stesso concetto di periferia, nel tempo, si è andato evolvendo.

Ho due spunti da cui partire. Innanzitutto, vorrei appuntare meglio un dato: nel 2025 lei ha parlato di 31 immobili che sono entrati sotto la vostra egida, di cui 24 sono stati riutilizzati. Questo era un aspetto che volevo sottolineare.

Passo a un altro aspetto. Lei ha parlato del bando per i comuni: se ci può dare qualche informazione in più. Quando giriamo nelle realtà territoriali c'è sempre una grande richiesta da parte dei comuni. Devo dire che stiamo registrando, da nord a sud, una grande progettualità in corso nei comuni, però maggiori sono gli strumenti e le opportunità e maggiore sarà il loro coinvolgimento.

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

ANTONINO IARIA. Grazie, presidente. La domanda riguarda Villa Gualino a Torino, di cui all'epoca mi sono occupato come assessore, c'erano tantissime proposte con molte problematiche legate al Piano regolatore, che adesso sta cambiando. La domanda che pongo, rispetto al nuovo Piano regolatore di Torino, che è in salvaguardia, è se riuscite a confermare le ipotesi che avete messo in campo per il recupero di Villa Gualino, che è un tema molto complesso.

Vorrei, poi, parlare del discorso milanese. Anche qui, avete ridotto le cubature: quanto hanno inciso le problematiche relative al famoso « Salva Milano » e tutte le problematiche rispetto ai problemi legati alle indicazioni del regolamento edilizio e del Piano regolatore generale (PRG) di Milano ? Voi avevate un progetto con cubature più alte: non ho capito come si inserisce in quello che ancora mi risulta essere un tema complesso dal punto di vista urbanistico.

Un appunto che vorrei fare riguarda il discorso dei parchi. Sono molto importanti tutti questi luoghi. Il tema è che il parco è verde e il verde è complesso, però io non lo ridurrei a una diatriba ambientalista del salvare il piccolo uccellino o meno, perché il parco è un servizio ecosistemico fondamentale per le città. Specialmente, quando assistiamo a questo aumento di calore eccessivo nelle città, le isole di calore, le bolle di calore, alle quali ci stiamo abituando, ma che sono molto pericolose, questo argomento va trattato come una particolarità progettuale, non di serie B. Mi permetto questo piccolo appunto, sennò andiamo sempre nel discorso di fare gli ambientalisti « talebani » oppure non trattare affatto questo tema.

Non vedo, però, la quantità di servizi sociali di interesse pubblico, in maniera preponderante, in questo tipo di proposte di investimento. Sono proposte di investimento che vanno a recuperare più in ottica immobiliare. Vorrei solo capire – magari non l'ho colto io – qual è il grande apporto dal punto di vista della destinazione di interesse pubblico che ci può essere per i vari progetti, specialmente a Milano.

ANDREA DE MARIA. Grazie, presidente. Ringrazio per questa relazione di grande interesse. Parto dal primo punto. A me interessa sapere il vostro ente com'è organizzato, cioè come viene individuata la *governance*, chi la nomina, quanti dipendenti ci sono, che collaborazioni avete, come realizzate questo lavoro molto importante che ho sentito, anche di progettazione. Sempre da questo punto di vista, vorrei sapere che iter seguite per individuare gli interlocutori, a cui poi conferite questi immobili, che tipo di istruttoria fate. In alcuni casi ci sono dei bandi e in altri casi un rapporto diretto, ma vorrei sapere qual è l'iter per individuare i soggetti e le realtà coinvolte.

L'ultima questione, tema che attiene alla nostra attività, è se ci sono aspetti delle normative vigenti che, secondo voi, sarebbero da modificare o integrare per rendere più agevole questo lavoro molto importante di recupero del patrimonio pubblico. Questo è anche uno dei nostri compiti, dare indicazioni rispetto agli aspetti normativi.

DANIELA RUFFINO (*intervento in videoconferenza*). Grazie, presidente. Buongiorno a tutti. Io ero collegata, ma il mio audio si è attivato soltanto negli ultimi minuti dell'intervento del presidente.

Avevo soltanto il piacere di salutare l'onorevole Mario Valducci. Sto recuperando quanto è stato detto durante le domande dei colleghi e gli interventi di risposta.

VITO DE PALMA. Grazie, presidente. Rispetto al vostro obiettivo di trasformare il patrimonio pubblico non solo delle periferie, ma in generale, rispetto alle periferie, che è il caso che ci impegna in questa Commissione, ci sono criticità particolari ? Immagino che la trasformazione di un immobile al centro di una città consenta una valorizzazione differente rispetto a quello che può essere un immobile abbandonato in periferia, anche dal punto di vista commerciale. Se ci sono criticità, come si possono affrontare ? Che cosa può essere utile, oltre alle risorse, che sono sempre minori ?

Sentivo poi parlare del bando: molti enti locali hanno spesso immobili abbandonati, sui quali hanno difficoltà nella loro valorizzazione. INVIMIT riesce, oggi, a caratterizzarsi proprio per dare uno slancio, una risposta concreta a questi comuni che potrebbero valorizzare quel patrimonio immobiliare ?

PRESIDENTE. Do la parola al presidente Valducci per la replica.

MARIO VALDUCCI, *presidente di INVIMIT Spa*. Grazie, presidente. Premetto che INVIMIT non ha la bacchetta magica, quindi cerca di poter riutilizzare. Questo è il primo grande scopo sociale, come mi chiedeva l'onorevole Iaria. Non vede finalità sociali. Il solo fatto di togliere un buco nero e farlo diventare un'attività, qualunque essa sia, è già un recupero di un'area abbandonata che, nella migliore delle ipotesi, è un immobile occupato.

Se a Roma vi capita di andare vicino a Porta Pia, proprio su Corso d'Italia c'è un immobile occupato abusivamente, dell'INPS, bellissimo, con sotto un cinema, ovviamente chiuso, abbandonato. Questo è un classico buco nero.

Come minimo, c'è il tema delle occupazioni abusive. Spesso, purtroppo, c'è spaccio, c'è insicurezza per i cittadini: più questo compendio immobiliare abbandonato è nelle zone periferiche, più aumenta il rischio che sia in mano a un utilizzo che non rassicura i cittadini.

Tra gli esempi che ho prima riportato non ce n'è uno relativo al riutilizzo di un albergo a cinque stelle, che ci poteva pure stare. Vi ho parlato di due *silver house*, una a Torino e l'altra a Verona; vi ho parlato di un immobile che verrà utilizzato dalla Guardia di finanza; vi ho detto che, a Milano, su 1.700 alloggi, 700 saranno destinati all'*housing* sociale, che è una cosa diversa dal 70-30 per cento di destinazione d'uso di superficie del Piano casa. *Housing* sociale vuol dire il tetto con graduatorie che non sono quelle delle case popolari, ma non sono neanche fasce di reddito fino a 100 mila euro. Stiamo parlando di fasce di reddito tra i 20 mila e i 40 mila euro all'anno, quindi di persone che fanno fatica a Milano a trovare casa.

Per quanto riguarda il verde, chiaramente la nostra attenzione è totale. Mi scuso se ogni tanto scappa un sorriso anche su temi complicati, difficili. Noi intendiamo un verde di recupero, di utilizzo, un verde dove ci siano piste pedonali, dove ci sia la possibilità di usufruire di questi parchi. C'è massima attenzione nei confronti di tutti i parchi. Negli esempi che vi ho riportato ci sono almeno tre-quattro compendi immobiliari che hanno parchi enormi, una presenza di verde enorme che rimarrà tale.

Per quanto riguarda il tema di Milano, la nostra progettazione non c'entra niente rispetto alle problematiche che sono intervenute in questi anni nella città di Milano. Lì c'era un immobile magari alto dieci piani che, con una SCIA, è diventato di tredici-quattordici piani. Qui stiamo parlando di un'area in cui c'è un Piano regolatore che prevede una certa cubatura, che doveva essere messa a terra: per poterla mettere a terra tutta, precedentemente si era pensato di fare qualche edificio più alto, per recuperarla. Adesso abbiamo de-

ciso di perdere un po' di metratura qua, su questo terreno e chiedere al comune di spostarla da un'altra parte, per consentire di andare avanti nella realizzazione. Si tratta, quindi, di un iter urbanistico completamente diverso.

Per quanto riguarda il bando (mi è stato chiesto da più persone, una domanda l'ha posta anche il presidente), vi ho anticipato qualcosa su cui stiamo lavorando. Noi speriamo, entro il prossimo settembre, di poter fare questo bando, che sarà un bando della massima trasparenza, che si rivolgerà a tutti i soggetti, comuni, regioni, ma anche aziende di trasporto locale, soggetti pubblici fondamentalmente, ma non solo pubblici, anche quelli promossi dal pubblico. Ad esempio, il comune potrebbe dire che quel compendio immobiliare, fermo da vent'anni, se si fa un *housing* sociale diventa promosso dal soggetto istituzionale e, quindi, anche in questo caso potrebbe essere valutato.

Cosa si fa, poi ? Una volta raccolte tutte queste informazioni, le regioni potranno partecipare, perché ogni regione sarà libera di decidere di utilizzare i fondi europei che sono già destinati al comparto abitativo – come vi ho detto transizione energetica e rigenerazione urbana – e di metterli nel fondo insieme ad INVIMIT, ovvero potranno anche dire di no. È chiaro che se dicono di no ci sono meno risorse da poter utilizzare, se dicono di sì ci sono più risorse, quindi la pianificazione che noi faremo sui singoli territori, avendo raccolto queste richieste di riutilizzo degli immobili, sarà fatta anche in base al fatto se le regioni parteciperanno o non parteciperanno a questa loro scelta, perché è una loro volontà. Assolutamente, i fondi europei sono destinati alle regioni con quell'utilizzo, ma sono destinati alle regioni.

I 31 immobili erano immobili presenti nei fondi di INVIMIT da oltre dieci anni. Noi li avevamo acquisiti come apporti da INAIL, da INPS o dai comuni da dieci anni ed erano lì fermi, perché comunque la valutazione di questi immobili era molto alta. Quindi, se tu metti all'inizio del tuo iter il valore dell'immobile non ne fai niente, allora ci siamo detti: « cerchiamo di rigenerare questi immobili ». Quindi, l'immobile lo teniamo noi, troviamo una soluzione in modo trasparente. Cosa vuol dire in modo trasparente ? Facciamo un caso concreto, quello della *silver house*. Questa società ci ha detto: noi saremmo interessati, con questo studio di fattibilità, con questo ritorno economico, con questo progetto, eccetera, a utilizzare Villa Gualino; contribuisco in parte ai lavori di ristrutturazione, la gran parte dei lavori vengono sostenuti da INVIMIT e, poi, garantisco attraverso anche una fideiussione che, quando inizierò la mia attività gestionale, vi garantirò un affitto « x », che deve essere pari ad almeno 3,5-4 per cento, altrimenti non proseguiamo.

Una volta ricevuta questa offerta, in forma anonima noi la pubblichiamo nei nostri siti, per un periodo di 90 giorni, di solito, e diciamo: abbiamo ricevuto questa offerta di utilizzare Villa Gualino per questo valore di affitto, eccetera, per fare una *silver house* o qualcos'altro, c'è qualcuno che può essere interessato o a fare una *silver house* o a fare qualcos'altro ? È ovvio che noi chiediamo e valutiamo sempre che il progetto che ci viene presentato sia, uno, fattibile, due, abbia dei costi adeguati, tre, sia compatibile con la volontà del comune (è chiaro che, se a Villa Gualino uno vuol fare degli appartamenti e il comune non vuole che vengano fatti degli appartamenti residenziali, non se ne fa nulla). Quindi, noi comunque sentiamo sempre prima il comune per condividere la scelta. È stato fatto anche a Verona per Villa Pullè. Si è parlato col sindaco di Verona, con la sua giunta, con gli uffici competenti per dire: c'è questa iniziativa, è in sintonia con la volontà dell'istituzione e anche col quadro edilizio urbanistico ? È chiaro che se è sì andiamo avanti, altrimenti non si va avanti.

INVIMIT è una società del MEF, è una società di gestione del risparmio, quindi è una società vigilata da Banca d'Italia, dalla Consob e dal MEF, quindi soggetta a parametri del MEF, come tutte le società pubbliche, e in più soggetta anche a tutte le regolamentazioni della Banca d'Italia.

La *governance* è la *governance* delle società di proprietà del MEF, sono mandati

triennali con nomine evidentemente del Governo. Non so se ho risposto.

ANDREA DE MARIA. Quanti collaboratori avete ?

MARIO VALDUCCI, *presidente di INVIMIT Spa*. Quarantasette. Pochissimi, purtroppo, dovremmo essere molti di più.

ANDREA DE MARIA. A tempo determinato o a tempo indeterminato ? Avete collaborazioni ?

MARIO VALDUCCI, *presidente di INVIMIT Spa.* Quarantasette sono a tempo indeterminato. Noi abbiamo un contratto del commercio. Chiaramente tutta l'attività chiamiamola di *property* legata alla gestione degli immobili è demandata all'esterno. Quanto alla configurazione di *governance*, ci sono dei *fund manager*, quindi dei responsabili di ciascun fondo, che sono responsabili della redditività del fondo, del riutilizzo degli immobili, di tutte queste cose, e poi c'è anche un responsabile del fondo dei fondi, cioè dove arrivano i soldi dell'INAIL, che poi vengono distribuiti sui vari fondi; c'è un direttore operativo, che ha sotto di sé la direzione del personale, la IT (*Information Technology*), l'organizzazione; poi c'è il CFO (*Chief Financial Officer*), il cosiddetto CRO, il *Chief Risk Officer*, perché avendo il regolamento di vigilanza abbiamo tutti gli obblighi di *compliance*, antiriciclaggio, eccetera. Di questi 47 collaboratori, circa 15-18 sono legati alla parte amministrativa, *compliance* e *staff*, e una ventina sono dedicati al *fund manager*, sono le persone operative che seguono gli immobili.

Il livello di trasparenza che cerchiamo di raggiungere in tutte le nostre azioni è totale. È chiaro che siamo molto attenti a questo, proprio perché siamo un soggetto pubblico.

Sulle periferie, noi abbiamo fatto un protocollo con Confcommercio, perché molte volte i comuni ci apportano esercizi di commercio al dettaglio vuoti, e questo fenomeno riguarda molto le periferie. Allora noi abbiamo fatto un protocollo d'intesa con Confcommercio, per cercare di riutilizzare ai fini commerciali questi negozi, i cosiddetti « negozi di vicinato », perché il negozio di vicinato aiuta molto anche rispetto ai temi sociali della sicurezza delle nostre periferie. Quindi, il chiudere un negozio, seppure piccolo – parliamo magari di un negozio di 20-30 metri quadri – è sempre una perdita sociale importante per quel territorio. Noi sulle periferie cerchiamo, per esempio con questa azione, di mantenere una forte presenza anche del tessuto commerciale. Non è facile, ma cerchiamo di fare qualcosa. Recentemente abbiamo aperto una palestra in un quartiere di Roma, a piazza Bologna, quindi cerchiamo, con gli immobili che ci mette a disposizione in questo caso il comune di Roma, di riutilizzarli in modo tale che ci sia una parte sempre sociale, perché anche una palestra sportiva ha un suo aspetto sociale importante.

I comuni spesso hanno questi problemi, hanno molti immobili che erano ex esercizi commerciali, vuoti da molto tempo e spesso alcuni di questi si recuperano anche con parcheggi, con posti auto. Noi cerchiamo anche, per esempio, di portare a livello stradale gli studi dei professionisti, geometri, architetti. Anche questa è un'evoluzione che può aiutare.

Sicuramente nelle periferie il concetto di rigenerazione e di riutilizzo di quegli spazi è molto importante. Ci sono delle esperienze molto interessanti. Ad esempio, a Firenze c'è l'ex Manifattura Tabacchi che ha avuto una trasformazione importante: un intero quartiere di periferia, allora, adesso tutti lo conoscono, non dico che è diventato centrale, però insomma gli appartamenti valgono 7-8 mila euro al metro quadro, quindi si è riusciti a risanare un territorio. Ci sono voluti dieci anni, perché quando parliamo di queste cose determinati tempi sono necessari: non è che Villa Gualino è così oggi e, domani, apre la *silver house*; la *silver house* apre tra 5-7 anni, se tutto va bene. I processi immobiliari hanno questa durata.

Sulle modifiche normative, io credo che quando uno toglie un tema sociale, di sicurezza a un territorio e lo trasforma in

un'opportunità sociale, quindi *housing*, studentati, eccetera, quindi fa un'operazione, se vogliamo, da un punto di vista sociale *win-win*, forse qualche procedura di velocizzazione gli potrebbe essere data, perché ha una sua peculiarità. Qui non è che stiamo trasformando in un albergo o in residenze per persone agiate, stiamo risolvendo un problema sociale, quindi più sicurezza nel tessuto urbano e più offerta di abitazioni che mancano.

PRESIDENTE. Grazie mille. Ci ha dato una serie di dati e informazioni importanti. Magari potrebbe essere utile, dopo l'estate, prima della fine dell'anno, fare un ulteriore momento insieme, anche sulla base di quello che verrà deciso in questo bando, che sarà un tema interessante, perché i comuni sono sempre, come lei ben sa, alla ricerca di interazioni e sinergie di questo tipo. Magari potremmo pensare a un nuovo momento di approfondimento e di riflessione insieme.

Tra l'altro, la relazione sta circolando tra i colleghi e contiene una serie di elementi preziosi per il nostro lavoro.

Ringrazio nuovamente il presidente Valducci e dichiaro conclusa l'audizione odierna.

La seduta termina alle 15.35.

Licenziato per la stampa
il 20 luglio 2026

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

19STC0198790