



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

(InvImIt Sgr S.p.A.)

2023

Determinazione del 12 giugno 2025, n. 74



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI





CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE
SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA
GESTIONE FINANZIARIA DELLA INVESTIMENTI
IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL
RISPARMIO
(InvImIt Sgr S.p.A.)

2023

Relatore: Presidente di Sezione Piero Floreani

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



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 12 giugno 2025;

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

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

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

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

visto il bilancio d'esercizio 2023 della Società suddetta, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte dei conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione Piero Floreani 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 2023;

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



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2023– corredato delle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per detto esercizio.

IL RELATORE
Piero Floreani
f.to digitalmente

IL PRESIDENTE f.f.
Francesca Padula
f.to digitalmente

depositato in segreteria

DIRIGENTE
Fabio Marani
f.to digitalmente

INDICE

PREMESSA	1
1 QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO	2
1.1 Quadro normativo di riferimento	2
1.2 Gli organi.....	6
1.3 Compensi degli organi.....	8
2 LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE	10
2.1 La struttura amministrativa	10
2.2 Il personale.....	11
2.3 Il costo del personale	12
2.4 Le consulenze	13
2.5 Spese di funzionamento e gestione	14
2.5.1 Situazione della spesa per acquisto di beni e servizi.....	14
2.5.2 Attività contrattuale	14
3 L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI	17
3.1 I Fondi.....	17
3.2 Fondo i3-Core.....	18
3.3 Fondi a gestione diretta.....	20
3.3.1 Fondo i3-Inail	21
3.3.2 Fondo i3-Inps.....	22
3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio	22
3.3.4 Fondo i3-Università.....	23
3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia.....	24
3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa)	24
3.3.7 Fondo i3-Valore Italia.....	26
3.3.8 Fondo i3-Silver	26
3.3.9 Fondo i3-Dante – Comparto Convivio	27
3.3.10 Fondo Mefin (già Neopolis)	27
4 SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI.....	29
4.1 Internal Audit.....	29
4.2 Organismo di vigilanza.....	30
4.3 Prevenzione della corruzione.....	31
4.4 Trasparenza	31
4.5 Risk management.....	32
4.6 Compliance e antiriciclaggio	34
5 LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	36
5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2023	36
5.2 Lo stato patrimoniale.....	36
5.2.1 Il patrimonio netto.....	40
5.2.2 Il patrimonio di vigilanza	40
5.3 Il conto economico	43
5.4 Il rendiconto finanziario	45
6 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	47

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi	8
Tabella 2 -Costi sostenuti per gli organi collegiali	9
Tabella 3 - Personale in servizio	12
Tabella 4 - Costo del personale	12
Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo	13
Tabella 6 - Attività negoziale.....	15
Tabella 7 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto e lordo	18
Tabella 8 - Stato patrimoniale.....	37
Tabella 9 - Altre attività.....	38
Tabella 10 - Altre passività.....	39
Tabella 11 - Dettaglio debiti v/fornitori	39
Tabella 12 - Patrimonio netto: composizione	40
Tabella 13 - Patrimonio di vigilanza	42
Tabella 14 - Requisito Patrimonio totale.....	43
Tabella 15 - Conto economico - Prospetto sintetico	44
Tabella 16 - Altre spese amministrative	45
Tabella 17 - Rendiconto finanziario.....	46

INDICE DEI GRAFICI

GRAFICO 1 - Organigramma vigente.....	10
GRAFICO 2 - Organigramma dal 1° novembre 2024.....	11

PREMESSA

La Corte dei conti, a mezzo della presente relazione, riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, in ordine al risultato del controllo eseguito, con le modalità dell'art. 12 della medesima legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti immobiliari italiani - Società di gestione del risparmio - S.p.A. per l'esercizio 2023 e con riferimento ai più rilevanti aspetti gestionali riferibili ad epoca successiva.

La precedente relazione, riguardante l'esercizio 2022, è stata approvata con determinazione del 28 marzo 2024, n. 51, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XIX, Doc. XV, n. 221.

1 QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

1.1 Quadro normativo di riferimento

Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito InvImIt Sgr, Invimit Sgr S.p.A., Sgr o Società) è una società di gestione del risparmio costituita, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del d.l. 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla l. 15 luglio 2011, n. 111, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 125 del 30 maggio 2013.

La norma primaria aveva demandato ad apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze la costituzione di una società di gestione del risparmio al fine di partecipare a fondi d'investimento immobiliare chiusi, promossi o partecipati da regioni, province, comuni (anche in forma consorziata o associata, ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267) e da altri enti pubblici o da società interamente partecipate dai predetti enti, allo scopo di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

I fondi investono, anche direttamente, attraverso l'acquisizione di immobili in locazione passiva per le pubbliche amministrazioni; in particolare, ai sensi dell'art. 33, comma 8-*bis* del medesimo decreto, i fondi istituiti dalla Società possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali e inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

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

La Società, operativa da maggio 2013, è autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (TUF), ed è iscritta con provvedimento della Banca d'Italia 8 ottobre 2013, n. 305 all'Albo delle società di gestione di portafogli collettivi di cui all'art. 35, primo comma, dello stesso decreto.

La Società, in quanto controllata pubblica, è sottoposta alla disciplina di cui al d. lgs. 19 agosto 2016, n. 175 (TUSP); essendo inclusa nell'Allegato A di quest'ultimo decreto, non ne è applicabile, ai sensi dell'art. 26, l'art. 4, recante le finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche.

Per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, InvImIt Sgr ha costituito, come previsto dall'art. 33 del d.l. n. 98 del 2011, un fondo di gestione di altri fondi comuni di investimento immobiliare (cd. fondo di fondi) e diversi fondi a gestione diretta.

Il capitale sociale è interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze (Mef), che esercita i diritti dell'azionista. Il capitale stesso, secondo quanto stabilito nel citato decreto costitutivo del 19 marzo 2013, diviso in azioni ordinarie non cedibili a terzi del valore nominale di un euro ciascuna, era stato previsto in due milioni di euro; successivamente è stato aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013.

Il capitale sociale è stato, poi, ulteriormente elevato a dieci milioni nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015 per far fronte alle perdite registratesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (euro 2.258.463), superiori per oltre un terzo al valore del capitale sociale. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, passando così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versati.

A far tempo dal 2014, la Società ha adottato - e successivamente implementato - il "Sistema delle procedure interne", in attuazione di distinte normative eurounitarie e nazionali; in particolare:

- del regolamento delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012, che ha integrato la direttiva 2011/61/UE;
- del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- del regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (adottato con delibera della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivamente, a più riprese, modificato);

Nel corso del 2017 e del 2018 sono proseguite le attività necessarie al completamento del modello, tenuto conto anche della delibera n. 20307, adottata dalla Consob in data 15 febbraio 2018, con la quale è stato approvato il regolamento di attuazione del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari e il regolamento Mifid2 del 5 dicembre 2019 (abrogativo del previgente c.d. regolamento congiunto).

La predetta attività di “Sistema” è consistita nell’adozione di trentaquattro procedure, divenute poi trentacinque nel 2019. Nel 2020 la Società ha adottato anche una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati recepiti i principi e i criteri ESG (*Enviromental Social e Governance*), e, in ottemperanza all’art. 4 del Regolamento UE 2019/2088 (*Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR*) relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari -, ha pubblicato sul proprio sito, entro i termini stabiliti dalla norma, le previste informative. La *policy* è stata aggiornata nel marzo 2023. Ad oggi il *corpus* procedurale consta di trentasette procedure e quattro *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

Nell’ambito degli adempimenti di cui all’art. 19, quinto comma, del d.lgs. 19 agosto 2016, n 175 testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (TUSP), il MEF, in qualità di azionista, con nota prot. n. 36271 del 20 aprile 2023, ha fissato alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2023-2025 per le società controllate, stabilendo che nel caso di una variazione:

- in aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, l’incidenza dei costi operativi sullo stesso dovesse diminuire, in funzione dell’aumento del valore della produzione, nell’ordine dell’1 per cento e con un minimo dello 0,5 per cento;
- in diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, i costi operativi avrebbero dovuto essere ridotti in misura tale da lasciare almeno invariata l’incidenza degli stessi sul valore della produzione.

In sede di consuntivazione, il mancato raggiungimento dell’obiettivo di efficientamento nel corso dei primi due anni potrà essere recuperato considerando i valori aggregati su base triennale.

Al fine di identificare il criterio per l’efficientamento finalizzato al contenimento dei costi operativi, da applicare a partire dall’esercizio 2023, l’azionista ha ritenuto opportuno fissare gli obiettivi in funzione dell’incidenza dei suddetti costi sul valore della produzione, sulla base del risultato medio atteso relativo al triennio 2020-2022 derivante dall’applicazione del precedente provvedimento emanato ai sensi dell’articolo 19, quinto comma, del TUSP (nota prot. n. 96831 del 28 dicembre 2020).

Ai fini della valorizzazione per costi operativi è stato tenuto conto del totale dei costi della produzione di cui all’art. 2425, lett. b), c.c., al netto dell’Iva indetraibile, esclusi gli

ammortamenti e le svalutazioni, gli accantonamenti per rischi, gli altri accantonamenti, i costi sostenuti per interventi obbligatori concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salubrità dei lavoratori, le imposte indirette, tasse e contributi comprese tra gli oneri diversi di gestione, le sopravvenienze e insussistenze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria, nonché i costi “di entità o incidenza eccezionali”. Analogamente a quanto previsto per i costi della produzione, i proventi di entità o incidenza eccezionali, e come tale non ricorrenti, sono stati esclusi dal valore della produzione.

Con riferimento a detto obiettivo, la Sgr ha conseguito nell'esercizio 2023 un risultato positivo in termini di efficientamento di circa euro 618 mila, a fronte di un parametro consuntivato del 51,21 per cento rispetto all'obiettivo *target* del 56,51 per cento.

Nel corso del 2020, la Società è stata, per la prima volta, inserita nell'elenco delle unità istituzionali appartenenti al settore S13 delle amministrazioni pubbliche (c.d. Elenco Istat), redatto dall'Istituto nazionale di statistica – Istat, ai sensi dell'art. 1, terzo comma, della l. 31 dicembre 2009, n. 196.

Con delibera assunta, a maggioranza, nella riunione del 22 dicembre 2020, il Consiglio d'amministrazione, su proposta dell'Amministratore delegato, aveva deciso di impugnare il provvedimento dell'Istat. A seguito del ricorso proposto per l'accertamento negativo dei presupposti per l'inclusione della Società nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato dello Stato, le Sezioni riunite della Corte dei conti in speciale composizione, con ordinanza 3 agosto 2021 hanno disposto la sospensione del giudizio di merito, fino alla pubblicazione della decisione della Corte di giustizia europea sulle questioni pregiudiziali di natura euro-unitaria, sollevate con le ordinanze delle stesse Sezioni riunite 3 giugno 2021, n. 5 e 10 giugno 2021, n. 6. Le questioni pregiudiziali sono state definite con la sentenza della Corte di giustizia 13 luglio 2023 (cause riunite nn. C-363/21 e C-364/21). *Medio tempore*, la Società è stata inserita nell'elenco Istat anche per l'anno 2022, 2023, con menzione espressa della sospensione. Da ultimo la Società è stata inclusa nell'Elenco Istat per l'anno 2024 (pubblicato il 26 settembre 2023). Avverso siffatta inclusione, la Società ha esperito ricorso dinanzi alla Corte dei conti, Sezioni riunite in speciale composizione, la quale, con ordinanza 21 marzo 2025 n. 5, ha disposto la rimessione alla Corte costituzionale, ai sensi dell'art. 134 Cost., dell'articolo 1 della legge costituzionale 9 febbraio 1948, n. 1, e dell'articolo 23, della legge 11 marzo 1953, n. 87, della questione di legittimità costituzionale dell'art.23-*quater* del

decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137 (inserito dalla legge di conversione 18 dicembre 2020, n. 176).

Il decreto-legge 29 settembre 2023, n. 132, recante 'Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini normativi e versamenti fiscali', all'art. 3, comma 2-ter, ha stabilito, tra l'altro, la non applicabilità ad Invimit dei vincoli, divieti ed obblighi in materia di contenimento della spesa pubblica ai quali sono soggette le c.d. Unità Istituzionali incluse nell'Elenco Istat. La disposizione, inoltre, ha precisato che: 'Restano fermi, ove applicabili, i vincoli di spesa in materia di personale previsti dalla normativa vigente. Si applicano in ogni caso le disposizioni in materia di equilibrio dei bilanci e sostenibilità del debito delle amministrazioni pubbliche, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3, 4 e 5 della l. 24 dicembre 2012, n. 243, nonché quelle in materia di obblighi di comunicazione dei dati e delle informazioni rilevanti in materia di finanza pubblica'.

In considerazione dei residui effetti e dei profili di incertezza correlati alla predetta disposizione, la Società ha impugnato il provvedimento con cui la stessa è stata inserita nell'Elenco Istat per il 2024 sperando azione di annullamento e cautelare anche per quanto riguarda gli Elenchi relativi alle annualità 2022 e 2023. La Corte dei conti, Sezioni riunite in speciale composizione, con ordinanza 21 marzo 2025 n. 3, ha rigettato l'istanza di sospensione cautelare, con disposto esteso anche all'inclusione della Società nell'Elenco Istat per il 2025. Con ordinanza 21 marzo 2025, n. 5 le Sezioni riunite in speciale composizione hanno rimesso alla Corte costituzionale la questione di legittimità costituzionale dell'art.23-*quater* del decreto-l. 28 ottobre 2020, n.137.

1.2 Gli organi

La struttura della Società è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale previsto dal codice civile per le società di capitali: Assemblea, Presidente, Consiglio di amministrazione e Collegio sindacale. Gli organi durano in carica tre anni.

Il Presidente (art. 9 dello statuto, approvato con il citato decreto costitutivo del 19 marzo 2013) è il rappresentante legale, presiede l'Assemblea, convoca e presiede il Consiglio di amministrazione e verifica l'attuazione delle relative delibere.

Il Consiglio di amministrazione (art. 14 dello statuto) è composto da tre o cinque componenti, incluso il Presidente; deve comprendere almeno un amministratore indipendente. Gli

amministratori, rieleggibili, durano in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Al Consiglio, attualmente composto da cinque componenti, spetta la gestione della Società e l'esercizio di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale. Può delegare, nei limiti fissati dalla legge e dello statuto, parte delle sue attribuzioni ad un componente nominato quale Amministratore delegato; può, altresì, attribuire al Presidente deleghe specifiche nelle aree delle relazioni esterne e istituzionali e della supervisione delle attività di controllo interno. Sono riservati alla competenza esclusiva del Consiglio di amministrazione e non possono formare oggetto di delega, tra gli altri, i seguenti poteri:

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

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

In data 18 luglio 2024, in ritardo rispetto alla scadenza naturale dell'organo (approvazione del bilancio per l'esercizio 2023, intervenuta, anch'essa in ritardo, il 20 giugno 2024), sono stati nominati i componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale, in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026 e, in ogni caso, sino alla nuova ricostituzione del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale, ai sensi del comma 2 dell'art. 2385 c.c.

La Sezione evidenzia che la tempestività nelle nomine degli organi è in funzione dell'efficienza ed efficacia della gestione.

1.3 Compensi degli organi

La tabella che segue riporta i compensi unitari spettanti ai componenti degli organi, posti a confronto con quelli relativi al precedente esercizio. Tali compensi sono al netto dell'Iva, dei contributi previdenziali e quelli dovuti alla cassa di previdenza (4 per cento), nonché dei rimborsi spese liquidati per missioni. I compensi sono al lordo percipiente, in quanto soggetti a ritenute (es, quota contributi previdenziali a carico dell'interessato).

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi

	2022			2023		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	96.000		96.000	96.000		96.000
Amministratore delegato	189.000	51.000	240.000	189.000	51.000	240.000
Consigliere di amministrazione	20.000		20.000	20.000		20.000
Presidente Collegio sindacale	20.000		20.000	20.000		20.000
Componente Collegio sindacale	15.000		15.000	15.000		15.000

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

La tabella successiva evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi, comprensiva anche dell'Iva, laddove prevista ai sensi della normativa vigente. La tabella evidenzia un andamento dei costi totali sostanzialmente invariato rispetto allo scorso esercizio (+1,7 per cento).

Tabella 2 -Costi sostenuti per gli organi collegiali

	2022	2023
Presidente	111.483	118.534
Consiglio di amministrazione	334.518	336.021
Collegio sindacale	52.445	52.445
Totale	498.446	507.000

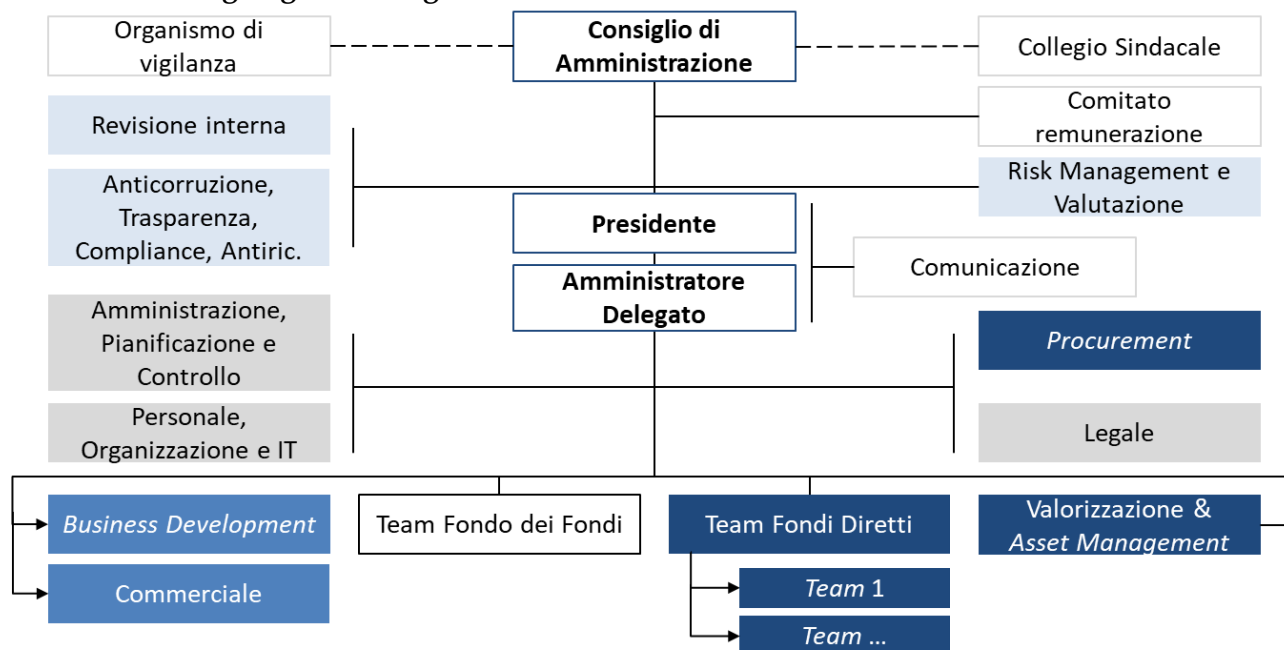
Fonte: Rielaborazioni dati Ente

2 LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

2.1 La struttura amministrativa

La struttura organizzativa vigente è stata adottata con deliberazione del Cda in data 22 dicembre 2020¹:

GRAFICO 1 – Organigramma vigente

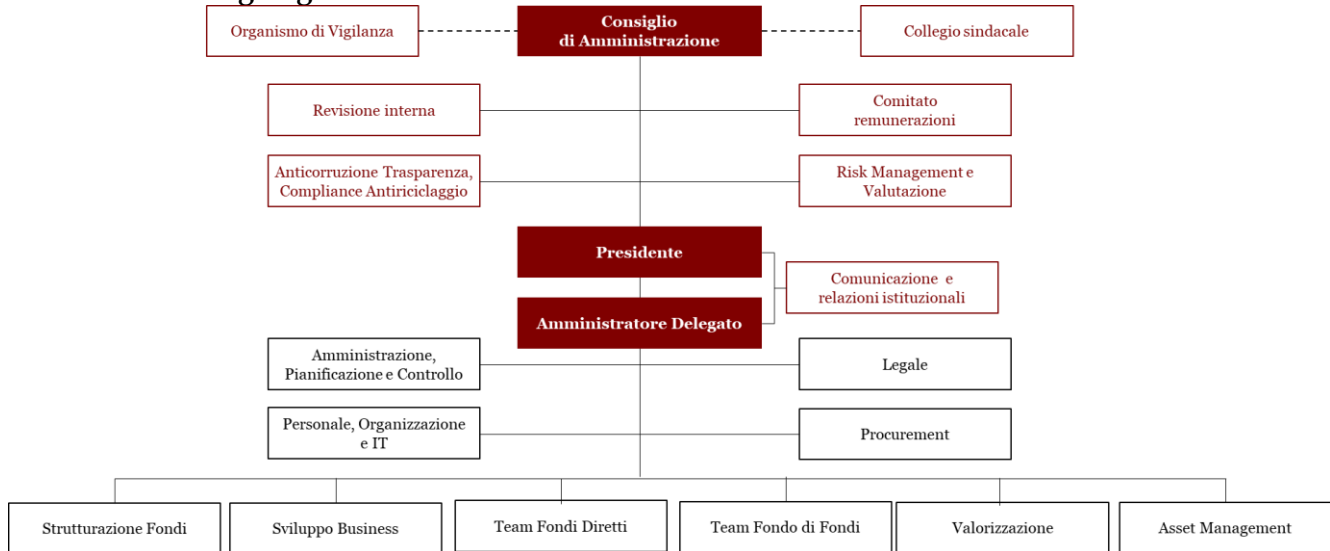


Al fine di integrare parte di alcuni processi operativi e ottimizzare delle attività, è stato avviato un processo di revisione dell'attuale disegno organizzativo e sono state svolte valutazioni anche considerando le best practice di alcune primarie Sgr italiane, che hanno portato, con decorrenza 1° novembre 2024, all'adozione di un nuovo modello organizzativo, come da tabella che segue:

¹ La struttura organizzativa è divenuta operativa dal 1° gennaio 2021 consentendo così la:

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

GRAFICO 2 - Organigramma dal 1° novembre 2024



In sintesi, il nuovo modello organizzativo risulta caratterizzato dalle seguenti novità prevalenti:

- semplificazione ed ottimizzazione dei processi di gestione immobiliare, integrando le mansioni attualmente previste nell’ambito della funzione commerciale in quella dei gestori fondi;
- istituzione di una nuova funzione per prevedere un supporto operativo a favore dell’Amministratore delegato per l’analisi e approfondimento delle attività strategiche;
- suddivisione in due funzioni specialistiche delle competenze delle aree che costituivano la funzione Valorizzazione & Asset Management, al fine di garantire l’ottimizzazione nella gestione delle attività in capo a ciascuna struttura.

2.2 Il personale

Alla data del 31 dicembre 2023 l’organico è composto da 47 unità.

Le assunzioni effettuate nell’esercizio - a seguito della conclusione dei rispettivi processi di selezione - comprendono 10 risorse con contratti a tempo indeterminato e 1 risorsa con contratto a tempo determinato.

La tabella seguente espone i dati a confronto relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2022 e 2023, distinti per qualifica.

Tabella 3 - Personale in servizio

Qualifica	2022	2023
Dirigenti	5	7
Quadri	15	14
Impiegati (*)	24	26
Somministrazione	1	0
Stage	2	0
Totale	47	47

(*) Nell'ambito del personale in servizio risulta compresa una risorsa in somministrazione il cui contratto è stato attivato nel corso del mese di settembre.

Fonte: Dati Ente

2.3 Il costo del personale

La tabella che segue evidenzia il costo globale del personale, nonché il costo medio sostenuto dalla Società al termine del periodo in esame, posto a raffronto con l'esercizio precedente.

Tabella 4 - Costo del personale

	2022	2023
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	2.744.136	3.003.496
Oneri sociali	808.826	930.536
Tfr	185.013	210.379
Fondi previdenza complementare	69.240	71.250
Altri costi (*)	234.668	298.704
Recuperi di spesa per dipendenti distaccati presso altre società	-1.605	
Costo globale del personale	4.040.278	4.514.365
Unità di personale	47	47
Costo medio unitario	85.963	96.050

(*) Premi assicurativi, buoni pasto relativi al personale, formazione personale e costo somministrati.

Fonte: Dati Ente

Il costo globale del personale, nelle voci esplicitate in tabella, è aumentato da euro 4.040.278 a euro 4.514.365 (+11,73 per cento), in conseguenza della variazione della composizione delle risorse, nonché della dinamica della politica retributiva attuata dalla Sgr, in termini meritocratici e di *retention* del personale, nel rispetto delle indicazioni contenute nella politica di remunerazione e incentivazione approvata dall'Azionista.

Il costo medio unitario del personale, aumentato dell'11,73 per cento rispetto al precedente esercizio, ad avviso della società risulta in linea con quello rilevato nelle società private che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento, come - tra l'altro - confermato anche dall'analisi condotta da primaria società specializzata incaricata dalla Sgr al

fine di verificare l'adeguatezza dell'offerta retributiva della Società rispetto alle prassi di mercato.

2.4 Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'Iva indetraibile, secondo i dati comunicati dalla Società, sono state nel 2023 pari ad euro 1.117.445, sostanzialmente in linea rispetto al 2022, esercizio nel quale si erano registrate spese per euro 1.105.411.

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

Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo

	2022	2023
Costi Informatici	372.549	294.528
Supporto alla Funzione comunicazione	66.369	34.520
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	35.209	28.523
Spese per ricerca del personale	66.868	74.097
Supporto alle funzioni di controllo	197.212	50.467
Consulenze organizzative	170.239	141.593
Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.494
Revisione legale	9.160	8.829
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	7.142	9.329
Consulenze legali	57.053	36.945
Consulenze strategiche	107.116	422.120
Totale	1.105.411	1.117.445

Fonte: dati Ente

Le variazioni più significative riguardano le seguenti voci:

- 'Costi Informatici'; rispetto all'esercizio precedente è rilevabile una riduzione degli oneri sostenuti da imputare a spese *una tantum* sostenute lo scorso esercizio per implementazione ed avvio di nuovi *software*.
- 'Supporto alle funzioni di controllo'; include i costi sostenuti per l'attività, ordinaria e straordinaria, che caratterizza l'aggiornamento dei presidi di controllo e di processo in ambito antiriciclaggio, revisione interna e *risk management*. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile una riduzione della voce di spesa per un importo pari a 146 mila euro imputabile alle diverse progettualità ad oggi attive.

- 'Consulenze organizzative'; per ausilio alle funzioni aziendali nell'espletamento di attività finalizzate alla definizione delle strategie dei fondi gestiti nonché per attività ordinarie e ricorrenti.
- 'Consulenze strategiche'; trattasi di costi non correlati all'ordinaria gestione operativa, ma correlate da esigenze di approfondimento, implementazione di processi o di nuove attività. In particolare, nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti oneri per la prosecuzione del progetto ESG, per l'adozione del *disaster recovery plan* e per l'individuazione e la definizione delle linee strategiche della Sgr.

La Sezione evidenzia la necessità di monitorare il ricorso agli incarichi esterni, verificando *in primis* e costantemente, la sussistenza delle competenze interne per lo svolgimento delle attività oggetto del conferimento, anche attivando percorsi di valorizzazione del personale.

2.5 Spese di funzionamento e gestione

2.5.1 Situazione della spesa per acquisto di beni e servizi

L'acquisto di beni e servizi afferenti al funzionamento della Sgr si svolge ai sensi del cd. "codice dei contratti pubblici", che negli anni considerati rispondeva al d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 ed al nuovo codice, in vigore dal 1° luglio 2023, approvato con d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36. In questo contesto la Sgr ha adottato una procedura interna basata sulla normativa pubblicistica denominata PO-15 - Acquisti di beni, servizi e lavori ai sensi del Codice dei Contratti pubblici. Le modalità di acquisto registrate nell'esercizio in esame e nel precedente sono le procedure ordinarie (gare aperte o negoziate) e gli affidamenti diretti, ai sensi dell'art. 36 del codice del 2016 e 50 del codice del 2023.

2.5.2 Attività contrattuale

La procedura aperta indicata per il 2022 *ex art.* 60 del citato Codice aveva ad oggetto le attività di supporto alle procedure di selezione del personale per la Sgr (procedura che si è svolta in tre lotti in regime di Accordo Quadro) Il ricorso ai numerosi affidamenti diretti nel biennio è stato giustificato dalla Società adducendosi il basso importo che la Sgr, data anche la dimensione aziendale, richiede per le forniture di beni e l'erogazione dei servizi.

Sono state adottate, nel corso del 2024, misure e processi atti ad accorpate le esigenze per

servizi continuativi in contratti e/o Accordo quadro a maggiore capienza, conseguendone l'incremento dell'utilizzo di procedure ordinarie.

Tabella 6 - Attività negoziale²

Modalità di affidamento utilizzata	ANNO 2023					ANNO 2022				
	N. Contratti	Importo aggiudicazione, esclusi oneri di legge	Di cui utilizzo			N. Contratti	Importo aggiudicazione, esclusi oneri di legge	Di cui utilizzo		
			Consip	MEPA /ASP	Extra Consip e Mepa			Consip	MEPA/ASP	Extra Consip e Mepa
Procedure aperte						3	700.000,00			
Procedure ristrette										
Procedura competitiva e con negoziazione										
Procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando (di cui settori speciali: 3 anno 2022, 17 anno 2023)										
Partenariato per l'innovazione										
Dialogo competitivo										
Affidamento in amministrazione diretta										
Affidamento diretto: i numeri/import riportati sono comprensivi degli affidamenti con confronto di più offerte economiche	114	1.013.205,31		11		109	1.486.660,41		2	
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione										
Altro										
Totale complessivo	114	1.013.205,31		11		112	2.186.660,41		2	

Fonte: Invimit (importi non comprensivi di Iva)

Il numero complessivo dei contratti conclusi dalla Società nel corso del 2023 (pari a 114) in sostanziale continuità rispetto al 2022, per un importo di aggiudicazione pari a circa 1,013 milioni, in diminuzione rispetto a quello del 2022 (anno nel quale l'importo complessivo ammontava a circa 2,187 milioni, in considerazione del valore della procedura aperta in regime di Accordo quadro).

Si presenta esiguo il ricorso al sistema degli acquisti centralizzati Consip-Mepa.

Si raccomanda, al riguardo, la puntuale applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1, comma

² L'affidamento diretto è comprensivo di:

Anno 2023:

- n. 1 contratti esclusi in tutto o in parte dall'ambito dell'applicazione del Codice degli Appalti per euro 46.000,00;

Anno 2022:

- **nessun contratto** escluso in tutto o in parte dall'ambito dell'applicazione del codice;

7, del d.l. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla l. 7 agosto 2012, n. 135 ed all' art. 1, commi 498, 512 e 516, della l. 28 dicembre 2015, n. 208.

3 L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI

3.1 I Fondi

InvImIt ha iniziato ad operare secondo le previsioni della legge istitutiva (d.l. 6 luglio 2011, n. 98), nonché sulla base del programma di attività predisposto nel corso del 2013, in occasione dell'avvio del processo di autorizzazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

La Sgr, oltre al Fondo di fondi i3 – Core (art. 33, comma 1, del d.l. n. 98 del 2011), ha istituito ai sensi dell'art. 33, commi 8-ter e 8-quater, i fondi, a gestione diretta, denominati 'i3-Inail', 'i3-Università', 'i3-Inps', 'i3-Silver' e tre fondi multi-comparto denominati 'i3-Sviluppo Italia', 'i3-Regione Lazio' e 'i3-Dante'.

Oltre ai fondi suddetti, avvalendosi della facoltà prevista dal comma 8-bis del richiamato art. 33, la Sgr ha istituito rispettivamente i fondi a gestione diretta denominati 'i3 Patrimonio Italia' e 'i3 Valore Italia'.

A far tempo dal 1° gennaio 2023, la Società è subentrata nella gestione del fondo denominato Mefin (già Neopolis), precedentemente gestito da Polis Fondi Sgr S.p.A.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto (NAV), sottratte le passività, e del valore lordo (AUM), comprese le passività, al 31 dicembre 2023, di ogni fondo gestito, posto a confronto con il corrispondente dato del precedente esercizio.

Tabella 7 – Fondi gestiti – Valore complessivo netto e lordo

	2022 NAV	2023 NAV	2022 AUM	2023 AUM
Gestioni proprie				
Fondi comuni				
Fondo i3 – <i>Core</i>	621.110.450	632.156.636	621.163.620	632.220.624
Fondo i3 – Inail	109.273.311	105.263.036	111.424.130	107.389.325
Fondo i3 – Regione Lazio – Comparto Regione	151.275.056	145.518.437	153.026.357	166.180.489
Fondo i3 – Regione Lazio – Comparto Ater	33.091.751	33.790.442	33.535.413	34.472.096
Fondo i3 – Patrimonio Italia	497.912.572	493.574.399	502.358.592	498.120.781
Fondo i3 – Università	69.744.908	67.004.444	71.094.932	70.788.062
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto 8-ter	55.425.162	55.374.675	55.632.235	55.735.067
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto 8-quater	87.361.651	91.260.750	88.480.729	91.796.854
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto Invitalia	106.433.952	114.496.156	107.243.683	115.497.983
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto R. Piemonte	-	21.733.378	-	22.171.998
Fondo i3 – Inps	281.965.089	280.239.885	289.073.731	286.249.615
Fondo i3 – Valore Italia	8.897.157	8.025.480	8.956.359	8.583.996
Fondo i3 – <i>Silver</i>	21.911.222	22.438.355	22.164.021	22.572.988
Fondo i3 – Dante – Comparto Convivio	264.952.388	271.565.711	266.554.206	273.359.897
Mefin	0	244.518.811	0	316.747.713
Totale (*)	2.309.354.669	2.586.960.595	2.330.708.008	2.701.887.488

(*) Il valore complessivo, al netto degli investimenti di i3-Core nei fondi gestiti è pari ad euro 1.964.769.393 al 31 dicembre 2023 e ad euro 1.695.734.690 al 31 dicembre 2022.

Fonti: dati Ente

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

3.2 Fondo i3-Core

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

La l. 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio per il 2017), all'art. 1, comma 84, ha previsto che, su proposta della Sgr, è possibile rimodulare la percentuale delle sottoscrizioni destinate ai due comparti di cui si compone il fondo, fermo restando il prescritto limite del 40 per cento. In considerazione dell'opportunità concessa dalla legge di bilancio 2017, è stata analizzata la possibilità di realizzare un'operazione di natura straordinaria (fusione dei comparti) funzionale alla migliore attuazione di quanto previsto dalla normativa predetta. Su tale premessa, il 30 novembre 2017, è stata approvata l'operazione di fusione per incorporazione del comparto Territorio nel comparto Stato, con efficacia dal 1° marzo 2018.

Il Fondo ha l'obiettivo di effettuare investimenti, conformemente a quanto previsto dall'art. 33, commi 1 (affidenti all'ex comparto Territorio), 8-bis, 8-ter e 8-quater (affidenti all'ex comparto

Stato,) del citato d.l. n. 98 del 2011.

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

- Sgr private, ove promossi o partecipati da regioni, province, comuni, anche in forma consorziata o associata, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile (art. 33, comma 1, del d.l. n. 98 del 2011);
- InvImIt Sgr, mediante l'acquisto di quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater del decreto-legge cit.); in particolare:
 - i. 'Fondi 8-ter' e 'Fondi 8-quater': investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato – o, nel caso di Fondo 8-quater, di proprietà del Ministero della difesa – non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Per i soli Fondi 8-ter, possono essere trasferiti beni di proprietà di regioni, province, comuni, anche in forma consorziata o associata, ed altri enti pubblici, ovvero da società interamente partecipate dai menzionati enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
 - ii. 'Fondi 8-bis': investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali e altri immobili appartenenti agli stessi o al demanio dello Stato di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico.

Alla data del 31 dicembre 2023 non risulta maturata a favore della Sgr la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo risulta investito in quote di fondi gestiti dalla Sgr, con un *asset under management* (AUM) di circa euro 622 milioni (621,2 milioni nel 2022).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 48,8 milioni, tra proventi e rimborsi parziali *pro-quota* di capitale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 28.333 (47.073 nel 2022).

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

3.3 Fondi a gestione diretta

Il Consiglio d'amministrazione di InvImIt, in data 23 dicembre 2014, ha approvato l'istituzione dei primi quattro fondi diretti denominati:

- i3-Inail;
- i3-Inps;
- i3-Regione Lazio (trasformato nel corso del 2019 in un fondo multicomparto, con la istituzione del Comparto Ater);
- i3-Università.

Ad essi, in data 26 novembre 2015, si è aggiunto un ulteriore fondo multicomparto, denominato i3-Sviluppo Italia (all'inizio denominato i3-Stato Difesa).

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2022 è stato istituito un ulteriore comparto del fondo i3-Sviluppo Italia, denominato 'Invitalia', mediante l'apporto di 7 strutture alberghiere di proprietà di Italia Turismo s.p.a., società controllata da Invitalia s.p.a.

Più recentemente sono stati istituiti tre ulteriori comparti del fondo i3-Sviluppo Italia, denominati rispettivamente 'Comparto Regione Piemonte' (che ha avviato l'operatività a fine esercizio 2023) e Comparto Napoli e Comparto PAT (ad oggi non ancora operativi).

3.3.1 Fondo i3-Inail

Il Fondo, la cui operatività risale al 9 aprile 2015, investe in un patrimonio immobiliare a reddito o a dismissione, comprendendo anche immobili a sviluppo. I suoi sottoscrittori sono l'Istituto nazionale per gli infortuni sul lavoro e il Ministro dell'economia e delle finanze.

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

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

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 8,6 milioni (5,3 milioni nel 2022). Il valore complessivo del Fondo al 31 dicembre 2023 è di 107,4 milioni (111,4 nel 2022). A tale data il portafoglio immobiliare risulta costituito da 37 immobili (39 nel 2022), a prevalente destinazione uffici e residenziale.

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 12,5 milioni di rimborsi parziali *pro-quota* di capitale.

I ricavi delle commissioni di gestione per la Sgr sono stati pari ad euro 589.245 (608.408 nel 2022).

3.3.2 Fondo i3-Inps

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

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

Il Fondo ha avviato la propria operatività in data 3 agosto 2017; i suoi sottoscrittori sono l'Inps, il Mef ed il fondo i3-Core. L'oggetto dell'investimento del Fondo è costituito, oltre che dagli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche dagli immobili non strumentali di proprietà dell'Inps.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 12,7 milioni (10,2 nel 2022). Al 31 dicembre 2023, il Fondo comprende 73 immobili di tipo direzionale e residenziale (cinque in meno rispetto all'anno precedente, per un valore complessivo netto di 286,2 milioni (289,1 milioni nel 2022).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 231,8 milioni tra proventi e rimborsi parziali *pro-quota* di capitale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.724.537 (1.712.817 nel 2022).

3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio

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

Il Fondo prevede attualmente due comparti: il Comparto Regione e il Comparto Ater.

I sottoscrittori del Comparto Regione sono la Regione Lazio, il Mef e il Fondo i3-Core. La strategia di gestione del comparto è prioritariamente incardinata sulla dismissione del patrimonio; sono comunque ammesse attività di sviluppo finalizzate alla trasformazione di immobili, per consentirne una maggiore appetibilità sul mercato.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 7 milioni (5,9 milioni nel 2022). Alla data del 31 dicembre 2023, il Fondo ha 38 immobili in portafoglio (due in meno rispetto all'anno precedente); il valore complessivo è di 166 milioni (153 milioni nel 2022).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Comparto circa 94,4 milioni tra proventi e rimborsi parziali pro-quota di capitale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 998.842 (euro 873.625 nel 2022).

Il Comparto Ater la cui operatività risale al 27 febbraio 2020, prevede un ammontare minimo pari a 20 milioni, con un ammontare *target* di 200 milioni e vede, quali sottoscrittori, Ater Roma ed il fondo i3-Core.

Alla data del 31 dicembre 2023, il Comparto conserva 25 immobili in portafoglio (come nel 2022) e un valore complessivo è di 34,5 milioni (33,5 milioni nel 2022). La strategia del Comparto prevede la valorizzazione locativa del portafoglio mediante la rinegoziazione delle porzioni locate e la messa a reddito delle porzioni sfitte.

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Comparto circa 0,7 milioni di proventi.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 205.657 (euro 205.720 nel 2022).

3.3.4 Fondo i3-Università

Il Fondo, i cui sottoscrittori sono l'Università degli studi di Bari, l'Inail, il Fondo i3-Core, la Regione Toscana ed il Comune di Genova, ha per oggetto l'investimento in immobili destinati a edilizia universitaria, anche per uso residenziale, ad istituti pubblici di ricerca, provenienti da università, enti pubblici e dallo Stato.

Il portafoglio immobiliare presenta attualmente un monte canoni di locazione di circa 1 milione.

Sono proseguite le attività di valorizzazione degli immobili in portafoglio, con particolare riguardo al compendio denominato 'Ex Manifattura Tabacchi' di Bari. Il progetto – che sarà

destinato alla nuova Area della Ricerca di Bari - ha ottenuto nel corso del 2022 l'aggiudicazione di un finanziamento a fondo perduto pari a euro 20 milioni da destinare alla valorizzazione dell'immobile. Il patrimonio del Fondo è costituito da 12 immobili cielo-terra. Il valore complessivo del fondo è di 70,8 milioni alla data del 31 dicembre 2023 (71,1 milioni nel 2022). Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 423.455 (euro 402.470 nel 2022).

3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia

Il Fondo, la cui operatività risale al 27 ottobre 2015, ha quale unico partecipante il Fondo i3-Core. L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle province e città metropolitane, in locazione alle amministrazioni periferiche del Ministero dell'interno (prefetture, questure, Polizia di Stato e Vigili del fuoco), nonché dell'Arma dei Carabinieri.

Il patrimonio del fondo è costituito da n. 86 immobili cielo-terra. Il valore complessivo del Fondo, alla data del 31 dicembre 2023, è di 498,1 milioni (502,4 milioni nel 2022).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del fondo circa 35 milioni di proventi.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 2.236.420 (euro 2.234.326 nel 2022).

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

Il Fondo multicomparto, istituito il 26 novembre 2015 con l'originaria denominazione 'i3-Stato/Difesa' - mutata nell'ambito della modifica al regolamento di gestione deliberata il 31 maggio 2016 -, risulta composto da tre comparti: Comparto 8-ter, Comparto 8-quater e Comparto Invitalia (istituito nel 2022).

Il Comparto 8-ter vede quali sottoscrittori il Ministero dell'economia e delle finanze, il Comune di Firenze ed il Fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende, oltre ad immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche immobili di proprietà di enti territoriali. Nel corso dell'esercizio l'attività operativa si è concentrata nel proseguimento delle attività preordinate alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine, oltre a perseguire l'obiettivo di vendita nel breve termine delle unità immobiliari in portafoglio.

Il patrimonio del Comparto 8-ter è costituito da n. 14 immobili cielo-terra (uno in meno rispetto all'anno precedente), per un valore complessivo di 55,7 milioni alla data del 31 dicembre 2023 (55,6 milioni nel 2022).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del fondo circa 2,4 milioni di rimborsi parziali *pro-quota*.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 285.239 (euro 282.411 nel 2022).

I sottoscrittori del Comparto 8-quater sono il Ministero dell'economia e delle finanze ed il Fondo i3-Core.

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

Nell'ambito dell'attività di valorizzazione per gli immobili in portafoglio, va segnalato un progetto allo studio che prevede la dismissione dell'Area Milano Piazza d'Armi-Baggio tramite l'apporto ad un nuovo fondo immobiliare e la successiva cessione della maggioranza delle quote rivenienti dall'apporto ad investitori professionali. Il Comparto, nella qualità di partecipe di minoranza, conserverebbe il diritto agli utili derivanti dalla futura attività di valorizzazione.

Il patrimonio del Comparto 8-quater è costituito da quattro immobili cielo-terra. Il valore complessivo del comparto è di 91,8 milioni alla data del 31 dicembre 2023 (88,5 milioni nel 2022).

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 384.735 (euro 394.701 nel 2022)

Il Comparto Invitalia ha avviato l'operatività in data 7 luglio 2022, mediante l'apporto da parte di Italia Turismo - società controllata al 100 per cento da Invitalia - di 7 villaggi turistici per un valore di 94 milioni.

Il patrimonio del Comparto Invitalia un valore complessivo di 115,5 milioni alla data del 31 dicembre 2023 (107,2 milioni nel 2022)

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 663.626 (euro 385.574 nel 2022)

Il Comparto Regione Piemonte ha avviato l'operatività in data 20 dicembre 2023, con il perfezionamento di una prima operazione di apporto mista a vendita, mediante la quale sono stati trasferiti 6 immobili di proprietà della Regione Piemonte per un valore di apporto complessivo di circa euro 17,7 milioni. Contestualmente, il Fondo i3-Core, oltre a versare

quanto necessario all'acquisto, ha sottoscritto liquidità per un importo pari a euro 3,426 milioni finalizzata principalmente all'avvio del Comparto e al processo di valorizzazione degli *asset* in portafoglio.

Il valore complessivo del Comparto è di 22,18 milioni alla data del 31 dicembre 2023.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 280.000.

3.3.7 Fondo i3-Valore Italia

Il Fondo denominato i3-Valore Italia è stato istituito l'11 aprile 2017 ai sensi dell'art. 33, comma 8-bis, della legge istitutiva. Il fondo vede al momento come unico partecipante il Fondo i3-Core-Comparto Stato; è finalizzato all'investimento in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali di cui sia stato completato il processo di valorizzazione edilizia e urbanistica.

L'attività del fondo è focalizzata sulla ricerca di opportunità di investimento immobiliare tramite incontri con enti pubblici, preordinati all'acquisizione strutturata di informazioni relative ai loro patrimoni. Il patrimonio del fondo è costituito da 1 solo immobile.

Nel corso del 2023 la Sgr ha avviato un'iniziativa di *scouting* relativamente all'opportunità di investimento attraverso la pubblicazione di un invito (cosiddetta Opa), destinato a tutti gli enti territoriali (le amministrazioni sono state invitate a manifestare il proprio interesse ad alienare al fondo gli immobili di loro proprietà aventi le caratteristiche previste dalla *policy* di investimento). In particolare, stante il fabbisogno su tutto il territorio nazionale di posti letto per gli studenti universitari, la Sgr ha individuato nella *student housing* la prima *asset class* obiettivo per la richiesta di candidatura degli immobili.

Il valore complessivo del Fondo è di euro 8,6 milioni alla data del 31 dicembre 2023 (euro 9 milioni nel 2022).

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

3.3.8 Fondo i3-Silver

Il Fondo, istituito il 18 aprile 2018, è stato sottoscritto dall'Inps e dal Fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento riguarda, principalmente, beni immobili e diritti reali immobiliari destinati a edilizia socioassistenziale, anche per uso residenziale (*senior housing*), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte

del patrimonio dell'Inps e dello Stato, costituito, in prevalenza, da edifici adibiti ad *ex* colonie in disuso.

Nel corso dell'esercizio, è proseguito, con il supporto di consulenti di primario *standing*, il processo di costruzione di un nuovo modello di gestione *senior housing* che contempla la presenza come parte attiva di compagnie assicurative al fianco della componente immobiliare. Nell'ambito del progetto di valorizzazione sono stati individuati due progetti pilota sui quali sono state avviate le attività di progettazione di fattibilità tecnico-economica. Il patrimonio del fondo è costituito da 6 immobili ed il valore complessivo è di euro 22,6 milioni alla data del 31 dicembre 2023. (euro 22,2 milioni nel 2022)

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

3.3.9 Fondo i3-Dante - Comparto Convivio

Al termine del 2020, la Sgr ha avviato e concluso l'istituzione del Comparto Convivio del Fondo i3-Dante, ai sensi dell'art. 33, commi 8-ter e 8-quater, del d.l. n. 98 del 2011, partecipato interamente da Poste Vita S.p.A.

L'oggetto di investimento è rappresentato da immobili con destinazione ad uso ufficio, commerciale, ricettizia e residenziale, localizzati in zone centrali delle principali città italiane. Nel corso dell'esercizio si è registrato un miglioramento della redditività del Comparto, derivante in parte dall'entrata a regime dei canoni di uno dei principali contratti di locazione (relativo ad un immobile adibito a struttura alberghiera), dall'altra da ulteriori contratti. Il patrimonio del Fondo è costituito da 21 immobili. Il valore complessivo del Fondo è di 273,3 milioni alla data del 31 dicembre 2023 (266,6 milioni nel 2022).

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.522.858 (euro 1.594.778 nel 2022).

3.3.10 Fondo Mefin (già Neopolis)

In data 1° gennaio 2023 InvImIt Sgr è subentrata nella gestione del Fondo Mefin - in sostituzione di Polis Fondi Sgr - a seguito della deliberazione assembleare dell'unico partecipante, il Fondo di previdenza per il personale del Ministero dell'economia e delle finanze.

L'oggetto dell'investimento del fondo è rappresentato da immobili ad uso ufficio, concessi in locazione ad amministrazioni dello Stato, enti previdenziali ed altri enti pubblici o società a partecipazione pubblica.

Nel corso dell'esercizio, la Sgr ha posto in essere tutte le attività necessarie a garantire da un lato la piena operatività degli immobili in portafoglio, dall'altra ad avviare e proseguire i contatti con i soggetti conduttori per il rinnovo dei contratti scaduti.

Per far fronte agli impegni finanziari previsti dal contratto di finanziamento in atto (con scadenza nel prossimo esercizio), d'intesa con il partecipante unico, è stato deciso di mantenere nella disponibilità del fondo la liquidità relativa ai proventi maturati, pari a oltre euro 17,8 milioni.

Il patrimonio del fondo è costituito da 4 immobili; il valore complessivo del fondo è di 316,7 milioni alla data del 31 dicembre 2023.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.865.341.

4 SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI

La Società ha predisposto, per ogni processo codificato, diversificate attività di controllo, al fine di ridurre al minimo il rischio connesso al mancato raggiungimento degli obiettivi. Tali attività sono svolte, ai diversi livelli organizzativi, mediante controlli specifici e controlli automatici.

4.1 Internal Audit

Il regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma primo, lett. b) e c-bis) del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (Tuf), adottato dalla Banca d'Italia in data 5 dicembre 2019, stabilisce che le società di gestione del risparmio debbano assicurare la costante valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei processi e dei meccanismi di controllo delle società stesse.

A tal fine, la Sgr si è dotata della funzione di revisione interna (*Internal audit*), che persegue i seguenti compiti:

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

La procedura di *Internal audit* attuata a far tempo dal 2014, con l'obiettivo di descrivere e regolamentare le attività da svolgere, con particolare riferimento alla pianificazione delle revisioni, allo svolgimento delle stesse ed al relativo *reporting*, è stata sottoposta a revisione ed aggiornamento nell'aprile del 2016.

Dalle relazioni annuali sulle attività svolte dalla funzione e, in particolare, da quella relativa all'esercizio 2023 - esaminata dal Consiglio d'amministrazione nell'aprile 2024 -, è emerso che i punti di attenzione evidenziati non erano tali da compromettere la sostanziale adeguatezza del sistema dei controlli interni, tenuto anche conto delle attività correttive intraprese e programmate dalla Società a fronte dei rilievi formulati.

Con riferimento alle relazioni predisposte, a partire dal 2021, sul corretto funzionamento dei sistemi interni di segnalazione, non sono emerse segnalazioni; né dal *test* effettuato sono sorte criticità in merito al funzionamento della piattaforma informatica adottata per la gestione delle segnalazioni stesse. Va rilevato che, a seguito dell'entrata in vigore del d.lgs. 10 marzo 2023, n. 24, nell'agosto 2023 sono stati aggiornati: le Linee guida in materia di tutela del dipendente che segnala illeciti (c.d. *whistleblowing*), divenute *Policy whistleblowing*, e il Modello organizzativo ai sensi del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 (cfr. par. successivo: Organismo di vigilanza). Quale gestore del canale di segnalazione interna, è stato nominato il Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza (Rpct), in conformità a quanto previsto dall'art. 4, quinto comma, del d.lgs. n. 24 del 2023.

4.2 Organismo di vigilanza

Lo statuto di InvImIt – come modificato, da ultimo, con delibera dell'Assemblea dei soci del 15 dicembre 2016 – prevede all'art. 20 l'adozione di un Modello organizzativo ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001. Il c.d. Modello 231 prevede, a sua volta, la costituzione di un Organismo di vigilanza e l'adozione di un regolamento di disciplina dello stesso, a cura del Consiglio d'amministrazione.

L'Organismo di vigilanza è stato istituito il 27 marzo 2014, data in cui è stato altresì approvato il relativo regolamento. La revisione del Modello organizzativo, approvata dal Consiglio d'amministrazione nella riunione del 2 agosto 2023, ha principalmente riguardato l'allineamento delle fattispecie di reato rilevanti a quelle *medio tempore* intervenute, graduate con specifico riferimento alla realtà operativa della Società, ed ha tenuto conto delle previsioni contenute nel d.lgs. n. 24 del 2023.

Il compenso complessivo annuo liquidato all'Organismo di vigilanza è stato pari ad euro 16.494.

Il 12 novembre 2019, il Consiglio, attesa la necessaria presenza nell'ambito dell'Organismo del responsabile della funzione di revisione interna, aveva nominato i due componenti esterni (uno dei quali con il ruolo di Presidente), valutandoli sulla base dell'esperienza e della competenza in tema di conoscenza dei Modelli 231 e di partecipazione, quali componenti, ad altri organismi di vigilanza.

Il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 3 agosto 2022, ha deliberato il rinnovo, per un ulteriore triennio dalla data della scadenza, dell'Organismo nella sua attuale composizione, prevedendo un compenso solo per i componenti esterni, pari a euro 8.000 per il Presidente ed euro 5.000 per l'altro componente, oltre ad un budget annuo di euro 15.000.

L'Organismo redige con periodicità semestrale relazioni che illustrano le attività svolte a beneficio del Consiglio d'amministrazione, del Collegio sindacale e della Società di revisione. Per dare attuazione al proprio piano di attività lo stesso si interfaccia con i Responsabili delle funzioni aziendali, avvalendosi anche di apposite *check-list*, per analizzare i processi ritenuti maggiormente sensibili in prospettiva penale e preventiva ai sensi del richiamato d.lgs. n. 231 del 2001.

4.3 Prevenzione della corruzione

La Società, a far tempo dal 1° marzo 2017, ha nominato il responsabile in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, in conformità alla nota del Mef recante le disposizioni di attuazione per le relative nomine. In coerenza con quanto previsto dall'art. 1, ottavo comma, della l. 6 novembre 2012, n. 190, e con le misure di semplificazione di cui al Comunicato del Presidente Anac del 10 gennaio 2024 - depositato presso la Segreteria del Consiglio Anac il 15 gennaio 2024 -, il Consiglio d'amministrazione, riunitosi il 6 marzo 2024, con apposito atto motivato, ha confermato il Piano triennale 2023-2025, adottato dal Consiglio d'amministrazione in data 29 marzo 2023, per il successivo biennio 2024-2025, sebbene l'esigenza di una coerente pianificazione avrebbe imposto una programmazione su scala triennale.

Dal mese di gennaio 2022, la funzionaria responsabile della Funzione *compliance* e antiriciclaggio ha assunto la qualifica anche di responsabile della Funzione anticorruzione e trasparenza.

4.4 Trasparenza

Nel contesto del Piano triennale di prevenzione della corruzione per il 2023-2025, confermato per il successivo biennio 2024-2025, sono state previste le misure relative alla trasparenza, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

La Società ha nominato il responsabile della trasparenza con l'incarico di porre in essere le iniziative più opportune volte ad adempiere agli obblighi di pubblicità e trasparenza ad essa riconducibili; in particolare, sulla *home page* del sito istituzionale è stata istituita la sezione 'Società trasparente', in cui vengono pubblicate, tra l'altro, le informazioni previste dal d.lgs. n. 33 del 2013 e dalle connesse determinazioni adottate dall'Anac.

La Società ha provveduto a pubblicare nella medesima sezione le relazioni della Corte dei conti, ivi compresa la determinazione del 28 marzo 2024, n. 51, relativa all'esercizio 2022, pubblicata il 19 luglio 2024.

4.5 Risk management

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

La funzione, che include anche l'attività di valutazione immobiliare, è attualmente svolta da due unità di personale.

La Sgr, con deliberazione del 17 gennaio 2014, aveva adottato un'apposita procedura volta a regolare tale attività, sostituita in data 28 aprile 2016 dalla 'Politica di gestione del rischio'. In data 27 aprile 2023 è stato approvato dal Consiglio d'amministrazione un nuovo *framework* di *Risk management*; esso include:

- una nuova politica di gestione dei rischi, che disciplina:
 - i. i ruoli e le responsabilità degli organi e delle funzioni aziendali in materia di gestione del rischio;
 - ii. le linee guida per la individuazione, misurazione e gestione dei rischi della Sgr e dei fondi di investimento alternativi (Fia);
 - iii. l'elenco e la definizione dei rischi applicabili alla Sgr e ai Fia;
 - iv. le tecniche e gli strumenti adottati per la identificazione, misurazione, valutazione, gestione, monitoraggio;
 - v. i termini, il contenuto, la frequenza e i destinatari degli aggiornamenti periodici da parte della Funzione;

- il regolamento della funzione, il quale fornisce una disciplina di maggior dettaglio in merito alle principali attività che devono essere svolte in materia di gestione dei rischi, nonché, in merito alle attività, ai presidi e alle responsabilità afferenti alla Funzione stessa.

La relazione annuale sull'attività svolta dalla funzione nell'esercizio 2023 è stata presa in esame dal Consiglio d'amministrazione nella seduta del 24 aprile 2024. La relazione descrive, anzitutto, come l'attività del periodo di riferimento sia stata prevalentemente dedicata da un lato all'aggiornamento del *framework* di risk management e allo sviluppo e all'implementazione del Piano Esg e, dall'altro, allo svolgimento delle analisi periodiche inerenti:

- la verifica periodica dei rischi dei portafogli dei fondi;
- le valutazioni immobiliari;
- i *business plan* dei fondi;
- le operazioni di investimento dei fondi;
- il piano industriale della Sgr.

La funzione ha altresì presentato al Consiglio d'amministrazione, nelle sedute del 30 novembre 2023 e del 24 aprile 2024, la relazione semestrale sui rischi dei fondi gestiti, in cui per ogni fondo vengono analizzati nel dettaglio i seguenti aspetti:

- rispetto dei limiti d'investimento previsti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari;
- coerenza del portafoglio con la politica d'investimento, il profilo di rischio e con il *business plan*;
- analisi della rischiosità del portafoglio;
- analisi dei singoli fattori di rischio, con riferimento a: i) Rischio di mercato; ii) Rischio credito; iii) Rischio finanziario; iv) Rischio liquidità;
- analisi sperimentale dei rischi di sostenibilità, sulla base dell'approccio sviluppato nell'ambito del Piano Esg del 2023, nell'ottica di validare la metodologia e verificare l'adeguatezza dei dati, in un processo di progressiva integrazione nel *framework* di gestione dei rischi;
- livello di concentrazione del portafoglio dei fondi, con riferimento a: i) localizzazione geografica degli immobili ii) peso dei singoli *asset* sul portafoglio iii) peso dei singoli conduttori;

Nella seduta del 30 maggio 2023, il responsabile della funzione ha presentato gli esiti dell'attività di *risk assesment* effettuata, con riferimento sia ai processi tipici della Sgr sia a quelli dei fondi gestiti.

4.6 Compliance e antiriciclaggio

La relazione annuale della funzione compliance sulle attività poste in essere nel 2023, corredata dal piano di attività programmate per il 2024 - esaminata in data 24 aprile 2024 dal Consiglio d'amministrazione - espone l'attività svolta ai fini dell'aggiornamento del *corpus* procedurale ed al supporto consultivo agli organi di vertice aziendale ed alle funzioni operative, le attività *ex ante* svolte, l'aggiornamento dei registri obbligatori conflitti e reclami, nonché le verifiche *ex post* effettuate ed i risultati emersi. Le verifiche *ex-post* effettuate hanno, in particolare, analizzato i seguenti profili:

- il processo di selezione degli esperti indipendenti: la verifica ha avuto ad oggetto la sussistenza di rischi di mancata conformità del processo di selezione e formalizzazione dell'incarico affidato agli esperti indipendenti; la procedura PO-21 'Criteri di valutazione dei beni e gestione dei rapporti con gli esperti indipendenti';
- la procedura delle segnalazioni di vigilanza e degli altri adempimenti della Sgr e la gestione dei relativi scadenziari: la verifica ha valutato il rischio di mancato tempestivo invio di comunicazioni e di segnalazioni alle Autorità di vigilanza relativamente al periodo in esame.

La relazione annuale antiriciclaggio, corredata dall'esercizio di autovalutazione, dal resoconto delle attività formative svolte nel corso del 2023 e dal piano delle verifiche previste per il 2024, è stata portata all'attenzione del Consiglio d'amministrazione il 24 aprile 2024.

Con riferimento all'esercizio 2023, al fine di valutare l'adempimento degli obblighi di tenuta dell'archivio unico informativo e di conformità delle segnalazioni periodiche S.AR.A. inviate mensilmente, sono state svolte due verifiche inerenti agli obblighi di corretta conservazione e segnalazione dei dati e delle informazioni acquisite.

Nel dicembre 2023 è stato aggiornato l'intero corpus procedurale per la gestione ed il monitoraggio del rischio antiriciclaggio e antiterrorismo, al fine di recepire le recenti novità normative, in particolare inerenti ai nuovi indicatori di anomalia delle operazioni sospette di

cui al Provvedimento UIF del 12 maggio 2023, e le modifiche alle Disposizioni in materia di organizzazione, procedure e controlli interni volti a prevenire l'utilizzo degli intermediari a fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, emanate il 26 marzo 2019 dalla Banca d'Italia aggiornate alla data del 1° agosto 2023, disposizioni che introducono modifiche rilevanti, tra cui l'inserimento della nuova figura dell'esponente responsabile per l'antiriciclaggio, la nuova disciplina del *de-risking* e dell'*on boarding* a distanza.

5 LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2023

Il bilancio di InvImIt Sgr S.p.A. è redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), omologati dalla Commissione europea, come stabilito dal regolamento comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento della Banca d'Italia del 29 ottobre 2021 'Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari', emanato in attuazione dell'art. 43 del d.lgs. 18 agosto 2015, n. 136.

Il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2023 è stato approvato dal Consiglio d'amministrazione il 27 marzo 2024, ed è stato deliberato dall'Assemblea il 20 giugno 2024 [tempestivamente convocata (a far tempo dal 18 aprile 2024 per il 28 aprile 2024)], corredato dalle relazioni del Collegio sindacale e della Società di revisione licenziate il 12 aprile 2024 senza rilievi.

I prospetti contabili (stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario) e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2022.

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

5.2 Lo stato patrimoniale

Come si evince dalla tabella che segue, l'attivo patrimoniale è registrato in aumento, da euro 22.246.659 ad euro 25.658.314, con un incremento del 15,3 per cento.

Tabella 8 – Stato patrimoniale

Voci dell'attivo	31.12.2022	31.12.2023	Var %
Cassa e disponibilità liquide	1.255.026	16.831.210	0
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	17.512.535	6.451.416	-63,16
Attività materiali	2.506.277	1.789.591	-28,60
Attività immateriali	0	0	
Attività fiscali:	249.957	73.786	-70,48
<i>a) correnti</i>	187.273	73.786	-60,60
<i>b) anticipate</i>	62.684	0	-100,00
Altre attività	722.864	512.311	-29,13
TOTALE ATTIVO	22.246.659	25.658.314	15,34
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.340.322	1.662.452	-28,96
Passività fiscali:	0	459.974	
<i>a) correnti</i>	0	459.974	
<i>b) differite</i>	0	0	
Altre passività	1.444.162	1.709.252	18,36
Trattamento di fine rapporto del personale	661.886	775.378	17,15
Fondi per rischi e oneri:	165.558	183.599	10,90
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	-	0	
<i>b) quiescenza e obblighi simili</i>	-	0	
<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	165.558	183.599	10,90
Patrimonio Netto	17.634.731	20.867.659	18,33
Capitale	5.700.000	5.700.000	0,00
Riserve	10.125.187	11.994.132	18,46
Riserve di valutazione	-59.402	-62.888	5,87
Utile (Perdita) d'esercizio	1.868.946	3.236.415	73,17
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	22.246.659	25.658.314	15,34

Fonte: Bilancio Ente

La cassa e le disponibilità liquide alla data del 31 dicembre 2023 ammontano ad euro 16.831.210, a fronte di euro 1.255.026 del precedente esercizio (+1241,1 per cento). Sulla variazione incrementativa della voce di bilancio al termine dell'esercizio, oltre agli effetti della gestione operativa in senso stretto, ha inciso anche lo svincolo delle somme dei *time deposit* a seguito della scadenza contrattuale di fine anno, prontamente impiegati nei primi giorni del 2024.

I crediti (attività finanziarie valutate al costo ammortizzato) alla data del 31 dicembre 2023 ammontano ad euro 6.451.416, a fronte di euro 17.512.535 del precedente esercizio. Detti crediti, oltre ai *time deposit* del valore di euro 4,5 milioni, sono costituiti dai Crediti per gestione di Oicr (Organismi di investimento collettivo del risparmio), relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla Sgr ed ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione.

Le 'Attività materiali', pari ad euro 1.789.591, al netto dei relativi ammortamenti, hanno registrato nel corso dell'anno 2023 un decremento netto pari ad euro 716.686, rispetto al valore dell'esercizio precedente, imputabile ad una diminuzione del valore del diritto d'uso delle sedi

di Roma e Milano per euro 212.433, agli ammortamenti, per euro 587.806, e agli investimenti netti effettuati nell'esercizio, per euro 83.553.

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce 'Altre attività', pari nel 2023 ad euro 512.311, a fronte di euro 722.864 dell'esercizio 2022.

Tabella 9 – Altre attività

Altre attività	31.12.2022	31.12.2023
Depositi cauzionali	192.687	198.902
Risconti attivi	97.760	126.738
Crediti vs altri	28.969	21.337
Ratei attivi	45.798	13.429
Acconti a fornitori	104.938	16.058
Note di credito da ricevere	22.837	2.287
Altri crediti	135.143	100.773
Fatture da emettere	55.451	32.787
Credito per Iva	39.281	-
Totale	722.864	512.311

Fonte: Bilancio Ente

Tra le poste di maggior peso vengono in rilievo depositi cauzionali, i quali si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società. La componente altri crediti si riferisce principalmente al credito verso i partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla Sgr. I risconti attivi, relativi a costi contabilizzati nell'esercizio, ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi. I ratei attivi riguardano gli interessi maturati sulle attività finanziarie costituite da depositi vincolati (*time deposit*). Gli acconti ai fornitori si riferiscono principalmente al pagamento anticipato per i servizi di ricerca e selezione del personale. Le fatture da emettere riguardano principalmente il recupero dei costi di pubblicazione delle gare nei confronti degli aggiudicatari.

Per quanto riguarda le voci ricomprese tra le passività finanziarie valutate al costo ammortizzato, i debiti per *leasing* sono pari a euro 1.652.935, iscritti a seguito dell'adozione del principio IFRS 16; essi si riferiscono ai contratti di locazione per le sedi della Società e ai debiti per attività di gestione proprie che, in particolare, fanno riferimento ai conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti.

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

Tabella 10 - Altre passività

Altre Passività	31.12.2022	31.12.2023
Debiti vs. fornitori	537.346	800.643
Debiti vs. dipendenti	355.822	408.536
Debiti vs. Inps	195.894	231.830
Debiti vs. amministratori	14.965	30.565
Debiti vs. erario	136.884	134.538
Debiti vs. altri enti previdenziali	13.239	41.995
Debiti vs. sindaci	-	-
Debiti vs. Inail	1.410	1.480
Altri debiti	188.602	59.665
Totale	1.444.162	1.709.252

Fonte: Bilancio Ente

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di quattordicesima mensilità, nonché ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2023 dal personale dipendente.

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

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

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

La tabella seguente espone in dettaglio il debito nei confronti dei fornitori, costituito sia dal debito per acquisti di beni e servizi non ancora liquidati, sia dai debiti per fatture da ricevere, riferiti a costi ed oneri di competenza dell'anno. Nell'esercizio in esame, tale voce presenta un incremento netto di euro 263.298 (+49 per cento), principalmente dovuto all'incremento delle fatture da ricevere (a fronte del decremento dei debiti vs fornitori).

Tabella 11 - Dettaglio debiti v/fornitori

Debiti verso fornitori	31.12.2022	31.12.20223	Var %
Debiti diversi	0	0	
Fatture da ricevere	431.551	710.332	64,60
Fornitori	105.795	90.311	-14,64
Totale	537.346	800.643	49,00

Fonte: Bilancio Ente

5.2.1 Il patrimonio netto

Il patrimonio netto è pari ad euro 20.867.659, in aumento del 18 per cento rispetto al precedente esercizio (euro 17.634.731).

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

Tabella 12 – Patrimonio netto: composizione

	31.12.2022	31.12.2023
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	10.125.187	11.994.132
- di utili		
a) legale	555.565	649.012
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	9.569.622	11.345.120
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve di valutazione	-59.402	-62.888
- attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- Copertura di investimenti esteri		
- Copertura dei flussi finanziari		
- Differenze di cambio		
- Attività non correnti e gruppi di attività in via di		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali	-59.402	-62.888
- Quota delle riserve da valutazione relative a		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.868.946	3.236.415
PATRIMONIO NETTO	17.634.731	20.867.659

Fonte: Bilancio Ente

Alla data del 31 dicembre 2023, il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di euro 1,00, interamente detenute dal Ministero dell'economia e delle finanze.

L'utile dell'esercizio 2023, pari ad euro 3.236.415, è stato destinato:

- per euro 490.988 a riserva legale;
- per euro 2.745.427 in distribuzione all'azionista unico.

5.2.2 Il patrimonio di vigilanza

Le Sgr sono sottoposte alla vigilanza della Banca d'Italia, la quale, nell'esercizio del potere regolamentare di cui all'art. 6 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico della finanza), ha previsto, con regolamento del 19 gennaio 2015, particolari disposizioni in materia di

adeguatezza patrimoniale e contenimento dei rischi tipici del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Il regime prudenziale applicabile alle Sgr prevede l'applicazione di requisiti patrimoniali specifici. Oltre ad un capitale sociale minimo di 1 milione di euro, previsto ai fini dell'autorizzazione allo svolgimento dell'attività, le Sgr devono dotarsi di un patrimonio di vigilanza, calcolato come somma algebrica di una serie di elementi positivi e negativi la cui computabilità viene messa in relazione alla qualità patrimoniale riconosciuta a ciascuno di essi. Gli elementi positivi che costituiscono il patrimonio devono essere nella piena disponibilità della Sgr, in modo da poter essere utilizzati senza limitazioni per la copertura dei rischi e delle perdite aziendali.

In particolare, il patrimonio di vigilanza della Sgr è costituito dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto e versato, riserve ed utili degli esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e del patrimonio supplementare, al netto di particolari elementi da dedurre (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione etc.).

L'ammontare del patrimonio di vigilanza non deve essere inferiore alla somma:

- 1) del maggiore importo tra:
 - A. la copertura patrimoniale richiesta per la massa gestita di Oicr³;
 - B. la copertura patrimoniale richiesta per il rispetto del coefficiente 'altri rischi'⁴;
- 2) della copertura patrimoniale a fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale, prevista per le Sgr che gestiscono Fia⁵.

In ogni caso, il patrimonio di vigilanza non può essere inferiore all'ammontare del capitale minimo richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di gestione collettiva del risparmio (pari a 1 milione di euro). Le Sgr verificano costantemente il rispetto dei requisiti

³ Si fa riferimento alla somma delle attività degli Oicr che eccede i 250 milioni; sull'importo così determinato si calcola un requisito patrimoniale pari allo 0,02 per cento, fino a un massimo di 10 milioni. Nella specie: attivo gestito pari a 2.079.696.286 - 250.000.000 = 1.829.696.286 x 0,02 per cento = 365.939

⁴ Sui costi operativi fissi risultanti dal bilancio dell'ultimo esercizio (rappresentati dalla somma della voce "Spese amministrative" e degli oneri ricompresi nella voce "Altri proventi e oneri di gestione" dello schema di conto economico) si applica una copertura patrimoniale nella misura del 25 per cento, salva la facoltà della Banca d'Italia di ridurre tale obbligo in caso di modifica sostanziale dell'attività rispetto all'esercizio precedente. Nella specie: Spese amministrative 6.827.945 + Altri oneri 61.987 = 6.889.932 x 25 per cento = 1.722.483. Il maggior valore da considerare per la copertura patrimoniale è, pertanto, pari a euro 1.722.483.

⁵ A fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale, la Società ha costituito un'apposita dotazione patrimoniale aggiuntiva, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Al valore da considerare per la copertura patrimoniale, pertanto, va aggiunto l'ulteriore requisito per la responsabilità professionale dei fondi gestiti, pari allo 0,01 per cento sull'attivo gestito (2.079.696.286 X 0,01 per cento), pari a 207.970.

minimi di patrimonio, tenendo presente che la Banca d'Italia può sempre prevedere, ove la situazione patrimoniale, economica o finanziaria di una Sgr o il profilo di rischio della stessa lo richieda, l'applicazione di misure di adeguatezza patrimoniale più stringenti rispetto a quelle determinate in via generale.

Tabella 13 - Patrimonio di vigilanza

	31.12.2022	31.12.2023
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	15.765.785	17.631.245
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	15.765.785	17.631.245
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	15.765.785	17.631.245

Fonte: Bilancio Ente

Il predetto regolamento, in tema di adeguatezza patrimoniale, dispone che l'ammontare del patrimonio di vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- copertura patrimoniale commisurata alla massa gestita di Oicr, (esclusa quella relativa ai fondi *retail*), pari allo 0,02 per cento dell'ammontare che eccede i 250 milioni;
- copertura patrimoniale, a fronte degli "altri rischi", pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci 'Spese amministrative' e 'Altri oneri di gestione' del conto economico) risultanti dal bilancio dell'ultimo esercizio.⁶

⁶ Tra i requisiti previsti dal provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 è previsto che l'ammontare del Patrimonio di vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- **A) copertura patrimoniale** commisurata alla **massa gestita** di OICR pari allo 0,02 per cento dell'ammontare che eccede i 250 milioni di euro, così calcolata: $\text{ATTIVO GESTITO} = 1.717.088.029 - 250.000.000 = 1.467.088.029 \times 0.02 \text{ per cento} = 293.418$;
- **B) copertura patrimoniale** a fronte degli "altri rischi" pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci "Spese amministrative" e "Altri oneri di gestione" dello schema di Conto Economico) risultanti dal Bilancio dell'ultimo esercizio, così calcolato: $\text{Spese amministrative} = 6.190.022 + \text{Altri oneri} = 37.785 \text{ totale } 6.227.807 \times 25 \text{ per cento} = 1.556.952$.

Pertanto, il valore da considerare per la **copertura patrimoniale** è il maggiore B) pari a euro 1.556.952.

A questo va aggiunto l'ulteriore requisito per la **responsabilità professionale** dei fondi gestiti, pari allo 0,01 per cento sull'ATTIVO GESTITO = $1.717.088.029 \times 0.01 \text{ per cento} = 171.709$.

La somma dei due parametri rappresenta il PdV "minimo" della Sgr, pari a euro 1.728.661.

Tabella 14 - Requisito Patrimonio totale

Categorie/Valori	31.12.2022	31.12.2023
Requisito relativo alla massa gestita (A)	293.418	365.939
Requisito 'altri rischi' (B)	1.556.952	1.722.483
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale (C)		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA (D)	171.709	207.970
Requisito patrimoniale totale (B+D)	1.728.661	1.930.453

Fonte: Bilancio Ente

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

5.3 Il conto economico

L'esercizio 2023 ha registrato un utile netto di euro 3.236.415, con ricavi da commissioni di gestione pari ad euro 11.708.288, corrispondenti ad un aumento del 26,69 per cento rispetto al 2022. La variazione positiva è sostanzialmente attribuibile all'incremento delle masse gestite imputabili al subentro nella gestione del Fondo Mefin, all'avvio dell'operatività del Comparto Regione Piemonte e alla piena operatività del Comparto Invitalia (avviato nel corso del secondo semestre 2022).

Le commissioni non ricorrenti comprendono *disposal/rental fee*, pari a euro 217 mila e *structuring fees* del neo-comparto Regione Piemonte, pari a euro 80 mila.

I costi di struttura, pari a euro 6.827.945, presentano un incremento del 10,31 per cento rispetto al 2022.

Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 380.973 (a fronte di euro 56.936 del precedente esercizio), sono maturati principalmente sui *time deposit* e sulle somme detenute sul conto corrente bancario.

Gli interessi passivi e oneri assimilati, pari ad euro 67.408, a fronte di euro 24.552 dello scorso esercizio, si riferiscono alle competenze rilevate sulle passività del *leasing* immobiliare in conformità alle previsioni del principio IFRS 16.

Le spese amministrative (costi della struttura) compendiano il costo del personale (euro 5.021.365), comprensive dei compensi per amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 73,5 per cento sui costi complessivi, e le altre spese generali, pari ad euro 1.806.580,

comprehensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 26,5 per cento sui costi complessivi.

Le voci Rettifiche di valore nette su attività materiali e immateriali attengono agli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio.

La componente netta Altri proventi e oneri di gestione concerne prevalentemente i costi sostenuti per la pubblicazione degli avvisi di gara, nonché per alcuni servizi di competenza dei fondi e i relativi recuperi di spesa.

Il risultato della gestione operativa è pari a euro 4.578.671, in aumento del 72,4 per cento rispetto al 2022.

La tabella che segue espone una sintesi del conto economico dell'esercizio 2023, posto a raffronto con i risultati dell'esercizio precedente.

Tabella 15 - Conto economico - Prospetto sintetico

Voci	31.12.2022	31.12.2023
Commissioni attive	9.241.903	11.708.288
Commissioni passive	0	0
COMMISSIONI NETTE	9.241.903	11.708.288
Interessi attivi e proventi assimilati	56.936	380.973
Interessi passivi e oneri assimilati	-24.552	-67.408
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	9.274.287	12.021.853
Spese amministrative:	-6.190.022	-6.827.945
<i>a) spese per il personale</i>	-4.538.724	-5.021.365
<i>b) altre spese amministrative</i>	-1.651.298	-1.806.580
Rettifiche di valore nette su attività materiali	-418.314	-587.806
Rettifiche di valore nette su attività immateriali	-4.995	0
Altri proventi e oneri di gestione	-5.053	-27.431
RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	2.655.903	4.578.671
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	-786.957	-1.342.256
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.868.946	3.236.415

Fonte: Bilancio Ente

La tabella seguente indica in dettaglio le componenti della voce Altre spese amministrative, pari a euro 1.806.580 nell'esercizio 2023.

Tabella 16 - Altre spese amministrative

Voci	2022	2023
Affitti passivi e spese condominiali	85.164	157.066
Costi Informatici	376.766	294.528
Viaggi e trasferte	217.414	253.153
Supporto alla Funzione comunicazione*	43.347	34.520
Consulenze organizzative	170.239	141.593
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	35.209	28.523
Tarsu, Tari ed altre imposte	16.510	18.575
Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.494
Spese telefoniche	19.528	47.321
Spese per partecipazione a convegni	47.642	35.111
Quote associative e abbonamenti	101.820	112.760
Spese di rappresentanza	10.559	19.852
Revisione legale	9.160	8.829
Spese per ricerca del personale	66.868	74.097
Altre spese amministrative	27.714	45.297
Consulenze legali	57.053	36.945
Supporto alle funzioni di controllo	197.212	50.467
Spese di manutenzione e riparazione	38.341	0
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	7.142	9.329
Consulenze strategiche	107.116	422.120
Totale	1.651.298	1.806.580

Fonte: Bilancio Ente

Le Spese per la ricerca del personale - in aumento rispetto al precedente esercizio -, si riferiscono ai costi sostenuti per le selezioni disposte ed effettuate nel corso dell'esercizio in larga misura per la sostituzione del personale dimissionario.

5.4 Il rendiconto finanziario

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, il quale evidenzia i flussi finanziari che hanno determinato la diminuzione della liquidità rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2022, passata da euro 1.255.027 ad euro 16.831.210.

L'importo differenziale (euro 15.576.183) è stato determinato dagli effetti correlati alla gestione operativa in senso stretto e dallo svincolo delle somme dei *time deposit* a seguito della relativa scadenza contrattuale.

Tabella 17 - Rendiconto finanziario

Metodo indiretto	31.12.2022	31.12.2023
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	1.900.918	4.288.729
- risultato d'esercizio (+/-)	1.868.946	3.236.415
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	424.481	587.806
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	-565.991	-171.637
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	173.482	636.145
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-13.613.330	13.129.556
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	-13.488.275	12.883.928
- altre attività	-125.055	245.628
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	-1.497.526	-1.755.063
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	-310.333	-465.437
- altre passività	-1.187.193	-1.289.626
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	-13.209.938	15.663.222
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		0
1. Liquidità generata da	0	0
- vendite di attività materiali	0	0
2. Liquidità assorbita da	-170.183	-83.553
- acquisti di attività materiali	-170.183	-83.553
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	-170.183	-83.553
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		0
- distribuzione dividendi e altre finalità	18.839	-3.486
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	18.839	-3.486
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	-13.361.282	15.576.183
RICONCILIAZIONE		0
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	14.616.309	1.255.027
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	-13.361.282	15.576.183
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		0
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	1.255.027	16.831.210

Fonte: Bilancio Ente

6 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Investimenti Immobiliari Italiani, Società di gestione del risparmio, S.p.A. è stata costituita con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013, ai sensi dell'art. 33, primo comma, del d.l. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla l. 15 luglio 2011, n. 111.

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

La Società, oltre a valorizzare o dismettere il patrimonio immobiliare disponibile, investe, anche direttamente, al fine di acquisire immobili in locazione passiva per le pubbliche amministrazioni.

Nel corso del 2020, la società è stata, per la prima volta, inserita nell'elenco delle *"unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche"* redatto dall'Istituto Nazionale di Statistica – Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della l. 31 dicembre 2009, n. 196. La Società ha impugnato il provvedimento davanti le Sezioni riunite della Corte dei conti in speciale composizione. Il relativo giudizio è tuttora pendente.

Il capitale sociale, pari ad euro 5.700.000, è detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista.

Nel 2023 i costi per gli organi (Presidente, Consiglio d'amministrazione e Collegio sindacale) sono stati pari ad euro 507.000, risultando sostanzialmente stabili rispetto al precedente esercizio (euro 498.446 nel 2022).

Per quanto riguarda le risorse umane, a fronte del numero complessivo invariato delle risorse impiegate, si è registrato un mutamento nella composizione per qualifiche, con l'aumento da 5 a 7 del personale dirigenziale, con la flessione corrispondente di due unità impiegatizie. Il costo globale è aumentato ad euro 4.514.365, rispetto ad euro 4.040.278 relativi al 2022,

componente che risente sensibilmente dell'incremento della voce altri costi (premi assicurativi, buoni pasto relativi al personale, formazione personale e costo somministrati).

Il costo medio unitario del personale è parimenti aumentato - euro 96.050 -, ma è sostanzialmente allineato a quello rilevato nelle società private che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento.

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, pari ad euro 1.117.445, sono sostanzialmente allineate alla componente relativa al 2022.

Il valore complessivo lordo (AUM) dei fondi gestiti dalla Società ammonta a 2.701.887.488 milioni di euro, ripartiti tra un fondo di gestione di altri fondi comuni di investimento immobiliare (fondo I3-Core, con un *asset* di circa euro 632.220.624 mln) e diversi fondi a gestione diretta. A far tempo dal 1° gennaio 2023, la Società è subentrata nella gestione del fondo denominato Mefin (già Neopolis), con un patrimonio di 316.747 mln, locato in prevalenza alla pubblica amministrazione.

I risultati del bilancio 2023 evidenziano un patrimonio netto pari ad euro 20.867.659, in aumento del 18 per cento rispetto al precedente esercizio (euro 17.634.731).

L'utile di esercizio, pari ad euro 3.236.415, è in aumento rispetto al 2022 (euro 1.868.946), con un incremento del margine di intermediazione - da euro 9.274.022 ad euro 12.021.853 - e dei costi di struttura - da euro 6.190.022 ad euro 6.827.945. L'utile d'esercizio è stato destinato per il 5 per cento a riserva legale (euro 490.988) e per euro 2.745.427 all'Azionista.

I ricavi da commissioni di gestione sono risultati pari ad euro 11.708.288 corrispondenti ad un aumento di circa il 20 per cento rispetto al 2022 (9.241.903).

Il rendiconto finanziario evidenzia il ripristino delle disponibilità liquide a fine esercizio (euro 16.831.210) rispetto all'importo complessivo di euro 1.255.027 a fine 2022.

L'importo differenziale (euro 15.576.183) è stato determinato dagli effetti correlati alla gestione operativa in senso stretto e dallo svincolo delle somme dei *time deposit* a seguito della relativa scadenza contrattuale.



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI



CORTE DEI CONTI