

Lo Stato vende casa per 3,3 miliardi ma ne paga 5,4 in affitti. Dove sta l'affare?

di Milena Gabanelli e Andrea Priante

(Fonte: <https://www.corriere.it/> 4 febbraio 2026)



Per lo Stato vendere gli immobili pubblici e poi riaffittarli ha portato vantaggi? **Dopo vent'anni si possono fare i conti.** Partiamo dal **Palazzo degli Uffici Finanziari di Milano**, via della Moscova, a due passi dal Quadrilatero della moda: oltre 60 mila metri quadrati di facciate in travertino bianco, soffitti a volta e una grande vetrata che si affaccia sulla «Loggia della Fortuna», dove fino agli anni '90 si riuniva la commissione per le estrazioni del Lotto. Da almeno 80 anni lo stabile è occupato dagli **uffici dell'Agenzia delle entrate, del Catasto, del Ministero delle Finanze** e più recentemente dai **Nas**. In tutto oltre mille dipendenti pubblici che presto verranno trasferiti in altre sedi più periferiche (i **Nas** se ne sono già andati altrove), perché il proprietario, **un fondo gestito da Investire Sgr**, intende ricavarci hotel di lusso, uffici, appartamenti, negozi, ristoranti. I sindacati protestano da mesi: far sloggiare gli impiegati significa anche complicare la vita ai cittadini che d'ora in avanti per parlare con il Fisco dovranno andare al **Lorenteggio**, un quartiere difficile e di periferia. Del resto **il contratto d'affitto è scaduto nel 2022**, il proprietario per riprendersi l'immobile ha dovuto fare pure causa al Demanio, e la Corte d'appello di Milano a giugno 2024 gli ha dato ragione.

Il palazzo di via Moscova a Milano

Ospita oltre 1.000 dipendenti

 Agenzia delle Entrate

 Catasto

 N.A.S.

 Ministero Finanze

Nel 2026 dovranno liberare l'edificio



LA STORIA

2004 Lo Stato lo vende al fondo Fip per

 174,6 milioni di €

La stima la fa Reag

Lo Stato paga l'affitto (2004-2024)

 237 milioni di €

Valore reale nel 2004  228/324 *stima Fiaip milioni di €*

Valore oggi  480/588 milioni di €*

Da proprietario a inquilino

Fino al 2004 il palazzo era proprietà dello Stato, che con una mano l'ha ceduto al fondo Fip ([Fondo Immobili Pubblici](#)) e con l'altra l'ha preso in affitto a quasi un milione di euro al mese. Il Fip è un fondo riservato con all'interno banche e assicurazioni. A gestirlo è Investire Sgr, [controllata](#) da Banca Finnat della famiglia Nattino; secondo azionista è Regia srl, la holding di Sabrina Benetton (suo marito Ermanno Boffa è vice presidente di Investire), e a seguire l'Ente di previdenza dei farmacisti, un paio di fondazioni bancarie e la Cassa Geometri. Il palazzo fu venduto per 174,6 milioni di euro, e in questi 20 anni gli enti pubblici hanno versato 237,2 milioni di euro di affitto. In più ci sono le spese di manutenzione e restauri a carico dei locatari: solo l'Agenzia delle Entrate negli ultimi tre anni ha messo in [programma](#) interventi per 1,2 milioni. Nel 2024 Investire Sgr ha deciso di sganciarlo dal Fip per cucirgli addosso un nuovo fondo *ad hoc*, il Fondo Moscova, così da attirare nuovi investitori. La sostanza non cambia: secondo la [Federazione degli agenti immobiliari \(Fiaip\)](#) l'edificio si quota intorno ai 500 milioni di euro (8.000-9.800 euro al mq), ma già nel 2005 non ne valeva 174, ma fra i 228-324 milioni (3.800-5.400 euro al mq). Di certo, un ottimo affare per l'acquirente privato, pessimo per lo Stato. Ma dove origina questa operazione e chi ha stimato il prezzo?

Le tappe della cartolarizzazione



La grande svendita

Settembre 2001, ministro dell'economia Giulio Tremonti: con decreto ([qui](#)) il governo Berlusconi decide per «straordinaria necessità ed urgenza» di vendere parte del patrimonio immobiliare dello Stato per fare cassa, così da arginare **il debito pubblico e farla finita con le spese di manutenzione** che costano [fino a 10 volte più](#) che nel privato. Perché il pubblico spenda così tanto per mantenere la funzionalità degli edifici, non è chiaro. Probabilmente, osserva la Corte dei conti, c'è «un uso inefficiente e poco giustificabile del patrimonio pubblico». Ma tant'è. Giugno 2004, al Mef c'è ancora Tremonti, che [avvia la costituzione](#) del primo fondo di **investimento immobiliare** dedicato a edifici pubblici. Sei mesi dopo vengono trasferiti al Fip **396 palazzi**, oltre [3 milioni](#) di metri quadrati, la metà in pieno centro storico delle principali città. Nell'operazione, il Mef si fa assistere da 4 banche (**Banca Imi, Lehman Brothers, Barclays e Royal Bank of Scotland**) che **scelgono chi gestirà il fondo: Investire Sgr**. A questo punto ci si aspetterebbe che, per stimare il valore dei palazzi, lo Stato si affidi ai propri tecnici. E invece no. A scegliere è Investire Sgr, che indica l'americana Reag (oggi gruppo Kroll). A sua volta la Reag si appoggia per i rilievi alla Ipi Spa, società di servizi immobiliari che **in seguito otterrà da Investire l'incarico di vendita, in esclusiva, degli immobili Fip**. Per la Reag gli immobili valgono 3,6 miliardi, ma siccome è previsto uno sconto del 10%, allo Stato [spettano 3,3 miliardi](#), che in parte incassa subito e in parte sotto forma di quote che rivenderà in seguito.

Gli immobili del Fip



ESEMPI



ROMA sede Inps,
Piazza Augusto imperatore



NAPOLI sede Agenzia
delle entrate, via Diaz



TORINO
sede Inail



PALERMO
Guardia di finanza

Fonte: Ministero dell'Economia

Il valore reale

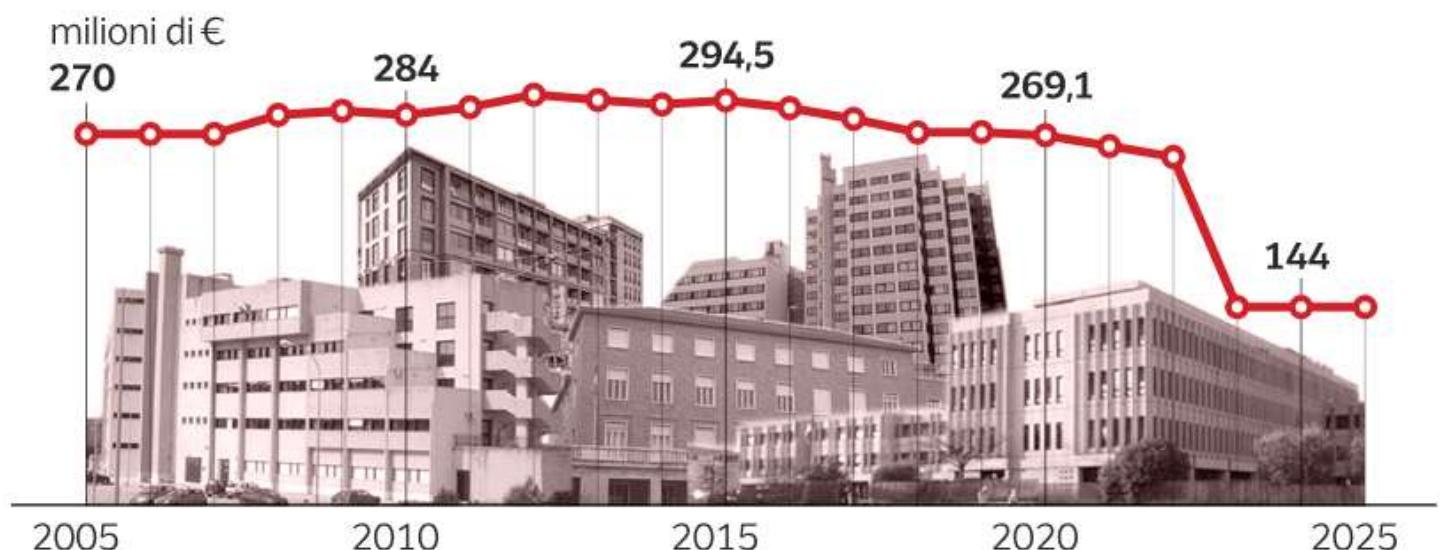
I 396 immobili sono occupati da **agenzie fiscali, caserme, sedi ministeriali ed enti previdenziali** (Inps, Inail, Inpdap), ma i dipendenti pubblici restano dove sono, perché lo Stato da proprietario diventa **inquilino e paga l'affitto al Fondo**. Il contratto è di 9 anni rinnovabili per altri 9: **in totale fanno 270 milioni di euro di canoni l'anno, più un aggiornamento in base all'inflazione**. E così, già nel 2013 si tocca quota 294 milioni.

Da subito il Mef rassicura gli italiani: sia le banche consulenti che l'Agenzia del Territorio hanno giudicato «congrue» le stime. In realtà, secondo i calcoli dell'Agenzia del Territorio i 396 immobili valgono **4,2 miliardi di euro**, e stima un canone annuo, ai parametri di mercato, di 252 milioni e non di 270. Una differenza che però non è stata considerata rilevante e infatti non ha avuto alcun effetto pratico. Appena due anni dopo la Corte dei conti scriverà che le banche per «loro natura (...) non hanno prestato particolare attenzione al monitoraggio di costi e benefici pubblici», mentre l'Agenzia del Territorio ha agito «senza effettuare sopralluoghi dettagliati né verifiche strutturali», ma sulla base dei documenti forniti da Reag, perché il governo le metteva fretta, e che forse avrebbe fatto meglio a rispondere che in quelle condizioni un parere di congruità «non poteva essere formulato». È evidente, ribadiranno anche in seguito i giudici, la «scarsa convenienza per l'Erario dell'operazione Fip».

Spesa in affitti

2005-2025

5,4 miliardi di €



Fonti: Demanio, Corte dei Conti

Il tempo l'ha confermato. Che i canoni siano cari [lo dice, nel 2022](#), anche l'allora presidente dell'Inps, Pasquale Tridico: «**Nel momento in cui lasciamo gli immobili del Fip e ne affittiamo altri sul mercato, riusciamo ad avere dei prezzi più bassi**». Sta di fatto che ancora oggi Investire Sgr gestisce un portafoglio di 106 edifici Fip, mentre 290 nel frattempo li ha rivenduti, compresa l'**ex sede Inps di piazza Augusto Imperatore a Roma** che ora ospita l'hotel Bulgari. Ad acquistarla nel 2020, per l'ottimo prezzo di 150 milioni, la [Edizione Property](#), la holding immobiliare della famiglia Benetton, che per il 20% appartiene a Regia srl, secondo azionista di Investire Sgr. In sostanza i Benetton si sono ritrovati con un piede nella società che vende e uno in quella che compra.

Il bilancio finale del Fip



Fonti: Mef, Demanio, Corte dei Conti

Infografica di Cristina Pirola

Il bilancio finale

Con la digitalizzazione degli archivi e il lavoro diventato più snello con l'ammodernamento tecnologico, per lo Stato poteva essere l'occasione di ottimizzare l'enorme patrimonio immobiliare pubblico e sbarazzarsi degli uffici diventati superflui. Purtroppo è andata diversamente: i 18 anni del contratto di locazione dei 396 palazzi sono scaduti nel 2022, ma **solo 159 sono stati liberati** chiudendo le sedi o trasferendo gli uffici in spazi meno costosi. **Per 215 palazzi continuiamo a pagare l'affitto direttamente ad Investire Sgr o ai privati** ai quali la società nel corso degli anni ha venduto i muri. Non solo: dopo aver versato per anni affitti su affitti, **lo Stato si è pure ricomprato 22 immobili a prezzo di mercato, spendendo complessivamente 400 milioni di euro**. E altri ne riacquisterà prossimamente, perché - secondo i conti del Demanio - è l'unico modo per **risparmiare 20 milioni l'anno di locazioni**. Va anche ricordato che le manutenzioni delle quali bisognava liberarsi con la vendita del 2004, perché al pubblico costano fino a 10 volte in più rispetto al privato, sono sempre rimaste in capo all'affittuario.

Tirando le somme: lo Stato ha incassato poco più di 3,3 miliardi di euro, e **in 20 anni ne ha spesi 5,4 in affitti**, più i riacquisti, più le manutenzioni, **per un totale di circa 6 miliardi di euro**. E altri ne sborserà, visto che non è più proprietario. Intanto **il debito pubblico, che nel 2004 era di 1.400 miliardi, oggi supera i 3mila miliardi**.