

Relativamente all'ex INADEL sono inoltre state impegnate e pagate lire 323 milioni per oneri derivanti dai contratti relativi agli immobili siti in Roma, comprensorio Torino Nord Z/7 e Reggio Calabria, contrada Gagliardi.

La rilevante differenza tra previsioni e realizzazione di impegni deriva - come già chiarito per alcune componenti delle poste di spesa corrente - essenzialmente dal persistere delle stesse difficoltà degli anni precedenti nel reperimento di immobili rispondenti agli standards logistici e funzionali richiesti per le sedi dell'Istituto.

L'attenta e prolungata ricerca e ricognizione sul territorio, non ha infatti reso possibile, ad eccezione dell'immobile citato per la sede di Rieti, la definizione concreta di acquisizioni in proprietà di immobili idonei neppure mediante il ricorso a sinergie con l'INPS e con l'INAIL.

In conto residui sono stati effettuati pagamenti per lire 12,124 miliardi di cui lire 9,837 miliardi in contabilità ex ENPAS, lire 1,888 miliardi in contabilità ex INADEL e lire 399 milioni in contabilità ex CPS.

Con riferimento ai pagamenti dei residui in contabilità ex ENPAS la "tranche" più rilevante si riferisce al pagamento di lire 8 miliardi su impegno del 2000 riferito alla società I.G.E.D., per l'acquisto della casa albergo di Monteporzio Catone, mentre la differenza riguarda code di contratti e relative chiusure di procedure amministrative su impegni antecedenti al 1996.

Anche per la contabilità ex INADEL ed ex CPS, i pagamenti in conto residui si riferiscono a contratti e relative chiusure di procedure amministrative antecedenti al 1996.

Il quadro complessivo di capitolo è il seguente.

in miliardi					
CAPITOLI		RESIDUI INIZIALI RIACCERTATI	COMPETENZA	CASSA	RESIDUI FINE ESERCIZIO
			SOMME IMPEGNATE	SOMME PAGATE	
21101	CPDEL	16,818	0	0	16,818
	CPS	15,815	0	0,399	15,416
	CPI	0,111	0	0	0,111
	ENPAS	183,733	7,760	11,849	179,644
	INADEL	246,575	0,323	2,211	244,687
	ENPDEDP	0	0	0	0
TOTALE		463,052	8,083	14,459	456,676

Nel capitolo 21102 - *Costruzioni immobili* non vi erano previsioni per la competenza dell'esercizio.

La previsione di cassa per lire 50 miliardi è relativa esclusivamente a pagamenti in conto residui per rimborso alla concessionaria Società SERVIZI TECNICI S.p.a., per SAL - Revisione Prezzi, riguardanti edificazioni avviate dagli Ex Istituti di Previdenza del Tesoro, di immobili in corso di realizzazione nei Comprensori in Roma, TRE FONTANE NORD e MONTESACRO EST; la spesa in conto residui per l'anno in corso ammonta a lire 13, 588 miliardi.

La gestione del patrimonio immobiliare ha poi riguardato la **Manutenzione straordinaria immobili**, presente nel capitolo **21103** per gli stabili da reddito e nel capitolo **21107** per gli stabili strumentali, le cui poste accrescono il valore immobiliare.

Nell'esercizio 2001 gli stabili da reddito dismessi od in via di dismissione sono stati esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria, il che ha provocato un decremento notevole degli impegni rispetto alle previsioni. Per gli stabili strumentali la notevole riduzione è invece da imputarsi sia alle difficoltà locali, sia alla lunghezza dei tempi procedurali delle relative gare non agevolate dalle carenze di organico tecnico/professionale sufficiente a supportarle su tutto il territorio.

L'attività finanziaria sui capitoli in questione è stata, d'altra parte, limitata alla sola eliminazione degli stati di pericolo anche a seguito di ordinanze comunali, a lavori di ristrutturazione finalizzati alla messa a reddito degli immobili non residenziali, alle ristrutturazioni delle sedi provinciali rivolte dell'accorpamento del personale proveniente dalle Direzioni Provinciali del Tesoro ed all'istituzione delle sedi compartimentali e zonali, con eventuali cambi di destinazione d'uso.

Il raffronto 2001/2000 fa rilevare le entità che di seguito si riportano in miliardi e la cui dimensione di capitolo cumula gli immobili strumentali e gli immobili da reddito.

Anno	Previsioni	Impegni	Pagamenti	Rimasti da pagare
2001	257,865	36,203	13,011	23,192
2000	252,659	107,767	40,809	66,958
<i>differenza 2001 su 2000</i>	+ 5,206	-71,564	-27,798	-43,766

Questo totale INPDAP 2001 è ripartito tra le singole Gestioni proprietarie, come di seguito si precisa; relativamente agli immobili da reddito sono compresi sia quelli a gestione diretta (P.A.) sia quelli a gestione in service.

CAPITOLI		RESIDUI INIZIALI RIACCERTATI	COMPETENZA	CASSA	RESIDUI FINE ESERCIZIO
			SOMME IMPEGNATE	SOMME PAGATE	
21103	CPDEL	33,989	18,718	19,200	33,507
	CPS	4,824	1,171	2,639	3,356
21106	CPI	0,406	0,275	0,168	0,513
21107	ENPAS	36,569	9,181	17,142	28,608
	INADEL	19,455	5,065	6,553	17,967
	ENPDEDP	0,150	0,025	0,016	0,159
	CREDITO	0,793	1,768	1,594	0,967
<b>TOTALE</b>		<b>96,186</b>	<b>36,203</b>	<b>47,312</b>	<b>85,077</b>

Si precisa che sugli immobili di proprietà degli ex Fondi integrativi per il personale ex ENPAS ed ex ENPDEDP, non sono stati effettuati nel corso dell'esercizio interventi di manutenzione straordinaria, a fronte di una previsione al capitolo **21106** di lire 230 milioni.

Sempre nell'ambito delle spese di natura patrimoniale, rientrano altresì quelle per l'*uso e la manutenzione degli immobili strumentali* INPDAP, di *proprietà o in locazione passiva da terzi*, che di seguito si prendono in considerazione.

Il capitolo 10409 - oneri per locazione immobili strumentali include sia il canone di affitto contrattuale a carico dell'Istituto, sia le relative spese accessorie (registrazione contratti condominiali) sulle locazioni di uffici INPDAP di proprietà di terzi.

Con tale chiarimento si rileva che, a fronte della previsione di lire 18,400 miliardi, è risultato un impegno totale di lire 12,543 miliardi; i pagamenti sono risultati in lire 11,093 miliardi; sono rimaste da pagare lire 1,450 miliardi.

In applicazione delle norme di cui all'articolo 69, capi 14 e 15, della legge finanziaria n. 388 del 23 dicembre 2000 (che statuisce, tra l'altro, l'unicità della gestione finanziaria e patrimoniale dell'INPDAP e l'unicità del bilancio), nel capitolo non sono stati inseriti, come peraltro vale per l'entrata al capitolo 30801, i canoni d'uso strumentali, che nell'esercizio 2000 ammontavano a lire 45,211 miliardi, giustificando il rilevante decremento rispetto al 2000, già introdotto in sede di variazione al bilancio 2001.

Il totale della previsione e degli impegni comprende tra l'altro il valore corrispondente al corrispettivo riconosciuto al Tesoro (con convenzioni locali di attuazione di quella nazionale), per la quota posta a carico dell'Istituto per la prosecuzione dell'uso degli uffici D.P.T. da parte del personale passato all' INPDAP ma in attesa di locali INPDAP idonei a riceverlo.

Le spese manutentive trovano collocazione all'interno dei capitoli 10410 e 10412, rispettivamente distinti a seconda se gli stabili siano di proprietà o in locazione passiva da terzi.

Le entità INPDAP 2001 si riepilogano di seguito in miliardi.

Manutenzione e adattamento	Previsione	Impegni	Pagamenti	Rimaste da pagare
a) 10410 stabili strumentali di proprietà	44,984	18,886	9,807	9,079
b) 10412 stabili strumentali in affitto	1,164	1,111	1,066	0,045
<b>totali INPDAP</b>	<b>46,148</b>	<b>19,997</b>	<b>10,873</b>	<b>9,124</b>

La spesa impegnata risulta praticamente stabile rispetto a quella dell'esercizio 2000 ed è legata soprattutto ai residui lavori necessari all'adeguamento alle normative vigenti, alla ristrutturazione degli immobili per l'accorpamento del personale proveniente dalle Direzioni Provinciali del Tesoro, all'istituzione delle sedi compartimentali e zonali, al rinnovamento degli immobili più vetusti. Lo scostamento, invece, rispetto alle previsioni, notevolmente superiori, è motivato essenzialmente dalla lunghezza dei tempi procedurali amplificata anche dalla carenza di dotazione di professionisti nei ruoli tecnici preposti ai lavori su tutto il territorio.

**GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO**

Nel procedere alla disamina della gestione del patrimonio immobiliare da reddito, sia dal punto di vista delle entrate che dal punto di vista delle spese, si ricorda che essa comprende i dati relativi alle entrate costituenti reddito, rendicontate nella categoria VIII del Titolo III ai capitoli **30801, 30810, 30814 e 30815**, ivi compresi gli immobili dei soppressi Fondi integrativi conglobati ed evidenziati contabilmente nelle Gestioni "madri"; sono comprese altresì nella disamina le spese rendicontate ai capitoli **10413, 10430, 10428, 10601**.

La *gestione del patrimonio immobiliare da reddito*, è quella svolta sia direttamente dall'Istituto (locazioni alle P.A.) sia attraverso l'esternalizzazione a Società di specifico service, limitata con l'appalto aggiudicato nel corso del 1996 e prorogato alle scadenze fino a tutto il 2001; esso è articolato in distinti lotti (n°16) comprendenti territorialmente la maggior parte delle unità immobiliari da reddito (abitative e commerciali) dell'INPDAP e di proprietà delle singole ex Gestioni ENPAS, INADEL, CPDEL, CPS, CPI, ENPDEDP; sono escluse CPUG, Cassa STATO e la ex Gestione Prestazioni CREDITIZIE/ATTIVITA' SOCIALI, che non hanno proprietà immobiliari da reddito.

A tal riguardo si rammenta che nel 2002 è stata aggiudicata la nuova gara per l'affidamento del service alle nuove società riformulando la divisione del patrimonio in 10 lotti territoriali; il nuovo contratto ha avuto inizio nel maggio u.s., in subentro all'ultima proroga di quello precedente le cui rendicontazioni annuali hanno sofferto di ritardi e necessità di chiarimenti analoghi a quelli degli esercizi precedenti e che hanno pesantemente condizionato i tempi delle chiusure contabili degli Uffici INPDAP in quasi tutto il territorio.

La situazione alla singole poste conduce alle indicazioni di capitolo che seguono.

**Redditi e proventi**

Nelle entrate il **Capitolo 30801 – Fitti e canoni** registra, rispetto alla previsione definitiva di lire 464,090 miliardi, un accertamento di lire 535,937 miliardi (+ lire 71,847 miliardi), in diminuzione (- lire 131,617 miliardi) rispetto all'accertamento 2000 (lire 667,554 miliardi).

La diminuzione dell'accertato 2001 rispetto al 2000 è risultata dovuta principalmente all'attività di dismissione di parte del patrimonio immobiliare a reddito in applicazione delle norme concernenti la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, a partire dalla legge 104/96 fino alla n. 410 del 2001, recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", concentrate nel secondo semestre dell'anno.

Inoltre, in applicazione delle norme di cui all'articolo 69, capi 14 e 15, della legge finanziaria n. 388 del 23 dicembre 2000 (che statuisce, tra l'altro, l'unicità della gestione finanziaria dell'INPDAP e l'unicità del bilancio), nel capitolo non sono stati inseriti i canoni d'uso strumentali, evidenziati dal 2001 come movimenti non finanziari nel conto economico di ogni singola ex Gestione.

Lo scostamento dalle previsioni annuali è principalmente dovuto all'adeguamento alla legge 431/98 dei contratti di locazione scaduti ed in scadenza ed agli aumenti scaturenti dall'applicazione dell'indice ISTAT.

Del suddetto accertamento 2001, sono risultate contabilizzate riscossioni per lire 318,102 miliardi e rimaste da riscuotere lire 217,835 miliardi.

I residui ad inizio esercizio, pari a lire 765,029 miliardi (riaccertati in sede di consuntivo a lire 764,945) hanno comportato riscossioni per lire 173,788 miliardi; restano a fine esercizio, tenendo conto anche del rimasto da riscuotere di competenza, lire 808,992 miliardi da riscuotere, nella media degli esercizi precedenti.

Il maggior accertamento rispetto alle previsioni assomma quelli delle ex gestioni INADEL, CPDEL, CPI, ENPAS e ENPDEDP e sconta i minori accertamenti della CPS a fronte della rispettiva previsione definitiva, come si rileva dal riepilogo che segue (in miliardi).

Gestione	previsioni	accertamento	differenza previsione/accertamento	
			IN PIU'	IN MENO
ENPAS	73,574	92,951	19,377	
INADEL	123,950	163,201	39,251	
ENPDEDP	0,693	2,590	1,897	
CPDEL	205,545	220,206	14,661	
CPI	4,019	6,720	2,701	
CPS	56,309	50,269		6,040
<b>TOTALE INPDAP</b>	<b>464,090</b>	<b>535,937</b>	<b>SALDO : =71,847</b>	

Rispetto ai dati INPDAP 2001 sopra riportati, quelli degli anni precedenti erano presenti come di seguito si trascrive nell'apposita tabella di raffronto (in miliardi):

Anno	Previsione	Accertamento	Riscosso	Rimasto da riscuotere
2001	464,090	535,937	318,102	217,835
2000	579,890	667,554	389,272	278,282
1999	513,462	552,632	269,933	282,699
1998	495,691	542,978	349,897	193,080

E' peraltro, e comunque da tenere presente che i dati relativi ai due Fondi integrativi (chiusi al 30/9/1999) sono contabilizzati dalle Gestioni principali ENPAS ed ENPDEDP ed ascritti all'apposito nuovo capitolo 30815 che di seguito si riporta ed il cui valore in entrata si aggiunge, perciò, ai fitti e canoni ora descritti.

Indetto Capitolo 30815 - Redditi e proventi patrimoniali ex Fondi Integrativi la previsione definitiva 2001 è di lire 437 milioni e l'accertamento di lire 572 milioni, con una avvenuta riscossione di lire 419 milioni (rimasti da riscuotere lire 153 milioni).

Dalla sommatoria dei due capitoli ora descritti (cap. 30801 + cap. 30815) si ricava, pertanto, che le entrate locative previste (lire 464,090 mld + lire 0,437 mld) per complessive lire 464,527 miliardi, sono risultate accertate per complessive lire 536,509 miliardi delle quali sono state rendicontate quali riscosse lire 318,521 miliardi.

Si rileva, quindi che, per i fitti e canoni al minor accertamento 2001, rispetto al 2000, si contrappone il risultato delle riscossioni che si attestano invece a livelli superiori (lire 318,521 miliardi contro 278,382 miliardi).

Se ne trae quindi innanzi tutto la conferma che tutte le entità (previsioni, accertamento, riscossioni) risentono - anche nel successivo capitolo 30810 - del condizionamento degli uffici al service gestionale, per un verso, e, in conseguenza e per altro verso, della registrabilità puntuale delle tardive rendicontazioni dei gestori nel sistema contabile informatizzato nonché in quello anagrafico immobiliare, sulle cui problematiche 1999/2000 si è più volte soffermata l'attenzione degli uffici e degli Organi.

Si rileva comunque che - pur per l'effetto delle dismissioni del patrimonio immobiliare, che hanno ridotto l'accertato dell'anno - la crescita rispetto all'esercizio precedente delle riscossioni appare indicativa della crescente puntualità dell'azione di controllo cui gli Organi dell'Istituto hanno prescritto di improntare (anche con la riorganizzazione degli Uffici periferici in Compartimenti regionali ed interregionali sul territorio) anche la proroga del service ai primi mesi del 2002, necessitata dalle sorti della gara europea non potuta concludere nel 2000, per i motivi già illustrati nella premessa sui risultati generali d'esercizio.

Il Capitolo 30810 come è rilevabile dall'oggetto (**Interessi da locazioni di immobili**) è dedicato esclusivamente a detta materia; la relativa previsione per gli interessi da locazione di immobili è stata di lire 10,663 miliardi complessivi, ripartiti tra Gestioni autonome in diretta afferenza alle rispettive proprietà immobiliari da reddito ed a fronte dei relativi accertamenti e riscossioni come di seguito si riporta (in miliardi):

Gestione	Previsioni	accertamento	riscossioni	rimasto da riscuotere
ENPAS	1,241	0,125	0,044	0,081
INADEL	2,846	1,585	0,345	1,240
ENPDEDP	0,040	0	0	0
CPDEL	5,211	4,156	2,520	1,636
CPI	0,131	0,150	0,044	0,106
CPS	1,194	0,441	0,288	0,153
<b>TOTALE INPDAP</b>	<b>10,663</b>	<b>6,457</b>	<b>3,241</b>	<b>3,216</b>

Gli introiti previsti si riferiscono agli interessi di mora relativi al recupero delle morosità pregresse ed agli importi rateizzati ai conduttori degli immobili per canoni ed oneri; sono diminuiti rispetto al consuntivo 2000 e alle previsioni in quanto, allo scopo di facilitare il processo di dismissione degli immobili, è intervenuta la Legge 388/2000 (finanziaria 2001) diretta ad assicurare la risoluzione rapida e certa delle situazioni controverse tramite il ricorso allo strumento della

composizione bonaria delle vertenze in atto, purché il conduttore moroso versasse in unica soluzione e senza interessi l'80 per cento delle somme risultanti a suo debito dalle scritture contabili a titolo di morosità locativa per canoni ed oneri accessori, oltre alle eventuali spese legali.

A conclusione della disamina dei descritti capitoli afferenti ai *redditi e proventi dal patrimonio immobiliare* 2001, occorre risottolineare che i risultati riflettono la ricordata complessa tematica della gestione del patrimonio immobiliare delle Gestioni autonome dell'INPDAP, già dai precedenti esercizi all'attenzione degli Organi dell'Istituto, in particolare nella parte più specificatamente attinente al quinto anno del relativo service, attivato dal secondo semestre 1996 con appalti territorializzati in convenzione centralizzata, affidata al controllo decentrato nelle sedi periferiche dell'Istituto prima e delle Direzioni Compartimentali poi.

Al riguardo restano indubbi i riflessi anche sul consuntivo 2001 - come già su quello 2000, del 1999 e del 1998 - dei tempi di presentazione dei rendiconti mensili ed annuali, da parte delle Società di gestione, alle Sedi periferiche, per i primi mesi dell'anno, e successivamente alle Direzioni Compartimentali competenti per ogni lotto, nonché della composizione dei 16 lotti (ridotti a 10 con il nuovo modello) e relativi rendiconti; i lotti tra l'altro, non hanno coincidenza con la ripartizione territoriale riferita alle singole provincie.

Si deve quindi seguitare a tenere presente che tali tempi ordinariamente superano, per il rendiconto gestionale di dicembre e per quello annuale riepilogativo e cumulativo, il termine del 31 dicembre di ogni anno. Peraltro siffatti differimenti delle rendicontazioni si sono confermati anche per il 2001 appesantiti anche dai notevoli ritardi di presentazione agli Uffici INPDAP.

Di qui la non puntualità delle rendicontazioni dei n. 16 lotti in service con i tempi del rendiconto della competenza e della cassa dell'Istituto.

Problematiche queste che dovrebbero avere minore peso e complessità di dipendenza del nuovo service iniziato dal maggio u.s., soprattutto per due motivi: perché, diversamente dal precedente, il nuovo contratto è rivolto a garantire all'Istituto un ricavo netto; ed inoltre perché sul piano organizzativo interno l'Istituto intende potenziare sia le strutture amministrative che nei Compartimenti devono avere particolare e continua attenzione ai controllo sul service, sia quelle tecniche specializzate ricorrendo a nuove risorse oltre alle attuali, distributivamente insufficienti.

Il complesso INPDAP dei *redditi e proventi dal patrimonio immobiliare*, esposti nei capitoli esaminati, si riassume come di seguito si riporta (in miliardi).

Redditi e proventi 2001 dal patrimonio immobiliare	Previsione	Accertamenti	Riscossioni	Rimasti da riscuotere
1) Fitti e canoni (cap.30801)	464,090	535,937	318,102	217,835
2) Redditi F. int. (cap. 30815)	0,437	0,572	0,419	0,153
in complesso (1+2)	464,527	536,509	318,521	217,988
3) Interessi locazioni (cap. 30810)	10,663	6,457	3,241	3,216
<b>Totali INPDAP (1+2+3)</b>	<b>475,190</b>	<b>542,966</b>	<b>321,762</b>	<b>221,204</b>

Circa il fenomeno delle sfittanze i dati del 2001 registrano, per quanto concerne gli immobili ad uso abitativo, una sensibile crescita del numero complessivo degli appartamenti liberi, che sono

passati da n. 1220 del 2000 a 1733 nell'anno in esame, a causa dei processi di dismissione che hanno impedito la messa a reddito delle unità libere nei complessi oggetto di vendita; per quanto riguarda le unità ad uso diverso dall'abitativo si deve sottolineare invece una diminuzione degli immobili sfitti che segue il "trend" già riscontrato negli esercizi precedenti (da n.1634 unità del 1999 a n. 1005 del 2000 a 926 del 2001).

Ovviamente queste annotazioni valgono per tutte le Gestioni autonome proprietarie degli immobili da reddito, giacché l'unitarietà di bilancio, introdotta dalla legge 388 del 23/12/1999 (finanziaria per 2001), comporta comunque contabilità distinte per le diverse ex Gestioni in riferimento alle loro autonomie patrimoniale.

### **Spese di gestione del patrimonio immobiliare**

Con la attenzione da riservare all'argomento in epigrafe è da chiarire innanzi tutto che l'omonimo **capitolo 10413** espone soltanto la quota a carico della proprietà delle spese per registrazione contratti, portieri e custodia, riscaldamento, luce, acqua, pulizia, giardinaggio manutenzione ed adattamento degli immobili da reddito nonché assicurazione degli stabili, e che con tali contenuti esso è, valutativamente, da considerare insieme al **capitolo 10430** dedicato all'evidenziazione contabile delle stesse voci per gli immobili di proprietà dei soppressi Fondi integrativi per il personale ex ENPAS ed ex ENPDEDP, ora incidenti sulle rispettive situazioni patrimoniali.

La posta concerne tutti gli immobili da reddito, cioè sia quelli in "service" alle società di gestione, sia quelli locati alle P.A. e gestiti direttamente dall'Istituto su tutto il territorio nazionale.

La situazione 2001 suddetta, nella sua articolazione per Gestioni proprietarie di, è risultata la seguente (in miliardi).

Gestioni	Previsioni	Impegno	Pagamenti	Rimasti da pagare
cap. 10413 ENPAS	46,934	46,750	39,803	6,947
cap. 10430 ENPAS (imm. F.I.)	0,045	0,184	0,184	0
cap. 10413 INADEL	79,886	87,165	75,476	11,689
cap. 10413 ENPDEDP	1,677	0,662	0,269	0,393
cap. 10430 ENPDEDP (imm. F.I.)	0,349	0,076	0,072	0,004
cap. 10413 CPDEL	193,409	176,778	134,960	41,818
cap. 10413 CPS	30,588	31,214	22,692	8,522
cap. 10413 CPI	5,444	4,105	2,436	1,669
<b>totali INPDAP (capitolo 10413)</b>	<b>357,938</b>	<b>346,674</b>	<b>275,636</b>	<b>71,038</b>
<b>totali INPDAP (capitolo 10430)</b>	<b>0,394</b>	<b>0,260</b>	<b>0,256</b>	<b>0,004</b>
<b>TOTALI INPDAP</b>	<b>358,332</b>	<b>349,039</b>	<b>275,892</b>	<b>71,042</b>

L'evidenziazione del risultato INPDAP negli andamenti dei risultati di tutte (e sole) le Gestioni autonome proprietarie degli immobili da reddito, conferma che anche questo capitolo di spesa risente della richiamata e specifica problematica all'attenzione degli Organi in ordine al "service immobiliare" distribuito sul territorio.

Nel complesso la quantificazione finanziaria ai capitoli evidenziati è sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, ma leggermente diminuita rispetto alle previsioni a seguito del decremento del patrimonio immobiliare dovuto alle dismissioni in atto. Per il futuro tale spesa sarà



ulteriormente ridotta per effetto del nuovo modello di affidamento in gestione del patrimonio immobiliare che prevede il sostenimento diretto, da parte delle affidatarie, dei costi relativi alla gestione. Le spese saranno limitate alle sole quote a carico dell'Istituto per la registrazione dei contratti, per il servizio di portineria, per la manutenzione indifferibile, (manutenzione urgente volta a ripristinare le condizioni di sicurezza venute meno per cause pregresse all'affidamento, o per adeguamenti normativi non eseguiti, ovvero per eventi calamitosi) per la manutenzione programmata effettuata dal gestore e per tutti i costi relativi agli immobili sfitti e quelli locati a Pubbliche Amministrazioni questi ultimi gestiti direttamente dall'Istituto (gestione del riscaldamento, illuminazione e acqua, pulizia e giardinaggio, manutenzione ordinaria, premi di assicurazione e altre).

L'andamento dei residui a fine esercizio segue una linea costante (nell'esercizio 2000, infatti, restavano da pagare lire 67,193 miliardi).

Le ulteriori poste di uscite concernenti il "*service immobiliare*" sono le seguenti.

#### **Capitolo 10428 - Spese per la gestione del patrimonio immobiliare in service**

La previsione di spesa per il service è pari a lire 29,571 miliardi. La somma impegnata che, comprende oltre ai compensi contrattuali delle vecchie società affidatarie anche la spesa per la ricostruzione delle partite contabili in contestazione, è di poco superiore rispetto al 2000 (lire 20,190 rispetto a lire 18,437 miliardi del periodo precedente); segno che a causa delle dismissioni in atto sono state ricostruite molte situazioni controverse. L'impegno, risulta invece sensibilmente inferiore rispetto alle previsioni in quanto, essendo il numero delle unità gestite diminuito a causa delle dismissioni, i compensi, legati a queste ultime si sono in parte ridotti. Per il futuro i compensi per le nuove società di gestione, legati al nuovo modello di affidamento in gestione del patrimonio immobiliare, non saranno più fissi, ma calcolati in percentuale sul monte incassi. Il considerevole aumento della spesa sarà largamente compensato dalla diminuzione dei costi di gestione.

#### **Capitolo 10601 - Indennità avviamento commerciale a favore dei conduttori.**

Con una previsione di lire 1 miliardo (inferiore a quella dell'anno precedente) non si sono registrati impegni e pagamenti.

Ricordato che sulla *gestione del patrimonio immobiliare da reddito* incidono anche la manutenzione straordinaria accrescitiva del valore patrimoniale, spesata in c/capitale, la più elementare rilevazione che, algebricamente, si può trarre dal confronto degli impegni di uscita sopra esaminati (capitoli 10413 - 10428 - 10430 totali lire 367,124 miliardi) ed al netto degli accertamenti per recuperi degli oneri condominiali a carico degli inquilini (capitolo 30907 lire 112,452 miliardi in entrata corrente), per interessi derivanti da locazioni (capitolo 30810 lire 6,457 miliardi) e con gli introiti accertati per fitti e canoni (lire 536,509 miliardi), fa rilevare un saldo positivo di circa lire 288 miliardi, superiore all'esercizio precedente di circa 92 miliardi.

Ciò non di meno, considerato che le unità immobiliari gestite in service sono (anche come numero di stabili) quantitativamente superiori alle altre e, in rapporto al totale degli stabili di proprietà, incidono sul totale per ben oltre il 60%, permane di tutta evidenza che i contenuti

rendicontativi dei relativi service di gestione incidono pesantemente sulle previsioni e sui risultati annuali.

### 3) *DISMISSIONE DEGLI IMMOBILI DA REDDITO*

Nel presente paragrafo viene descritta ed analizzata contabilmente la vicenda finanziaria relativa alle alienazioni immobiliari, contabilizzate in conto capitale alla *Categoria 11<sup>^</sup> - Alienazione di immobili e diritti reali* che contempla esclusivamente - il *capitolo 41101 - alienazione immobili*. In questo dove trovano appostazione i proventi derivanti dai diversi piani di alienazione succedutisi nel tempo in applicazione dei differenti interventi normativi ed in attuazione delle direttive promananti dal piano strategico elaborato dal Comitato di Indirizzo e Vigilanza. L'attività della struttura competente preposta alle dismissioni immobiliari ha riguardato i seguenti obiettivi:

- a) Fondo immobiliare "ALPHA" D.lgs. 104/96;
- b) primo piano ordinario di cessione, art. 6, D.lgs. 104/96 e relative direttive Salvi;
- c) cartolarizzazione, D.L. 351/01, art. 2 legge 410/01;
- d) piano straordinario di cessione, art. 7 legge 140/97;
- e) fondo immobiliare Beta, art. 2, comma 3, lett. c) della legge n. 86/1994 e successive modificazioni;

#### • FONDO ALPHA (D.lgs. 104/96)

Con riferimento al Fondo immobiliare ALPHA istituito e gestito dalla FIMIT - società di gestione del risparmio quale primo fondo chiuso con l'apporto di immobili di proprietà INPDAP ubicati a Milano, Bologna e Roma, è necessario rammentare che si tratta di operazione mista di privatizzazione e cartolarizzazione del portafoglio immobiliare pubblico nonché di effettiva dismissione patrimoniale. Il 1/3/2001 gli immobili individuati sono stati trasferiti a detto fondo avente un valore di lire 502.825.115.625 suddiviso in 103.875 quote. Il valore delle quote viene iscritto nello stato patrimoniale dell'Istituto a fronte di una diminuzione dell'importo della consistenza immobiliare di circa 478 miliardi di lire che costituiscono il valore degli immobili INPDAP apportati al fondo; la differenza di circa 25 miliardi di lire costituisce il previsto apporto finanziario INPDAP che pertanto è iscritto al capitolo 41301, realizzo valori mobiliari.

#### • PRIMO PIANO ORDINARIO (D.lgs. 104/96)

Al piano hanno lavorato le Direzioni Compartimentali nell'ambito del programma di decentramento delle competenze in materia immobiliare e di procedura delle attività di alienazione. Sono state inserite nel programma del primo piano di vendita le seguenti unità immobiliari ripartite per compartimento:

1° PIANO DI VENDITA		
COMPARTIMENTI	N° UNITA'	N° UNITA' ALIENATE
LAZIO	4000	3578
ABRUZZO MARCHE		
UMBRIA	532	80
LOMBARDIA	1712	48
EMILIA ROMAGNA	71	
MOLISE PUGLIA	90	
SARDEGNA	73	9
TOSCANA	787	354
PIEMONTE LIGURIA	528	8
CAMPANIA	152	
SICILIA	771	49
TRIVENETO	624	
<b>TOTALI</b>	<b>9340</b>	<b>4126</b>

La percentuale di avanzamento del 1° piano comporta per il 2001 alienazioni per il 44,17% delle unità immobiliari individuate, per un valore totale lire 787 miliardi, che sommati ai lire 147 miliardi c. relativi all'anno 2000 (per 1001 unità alienate) conducono il ricavato al 31/12/2001 a lire 920 miliardi (per un totale di n. 5127 unità alienate).

- **CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/01 e legge n. 410/01)**

Il decreto legge in epigrafe in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e dei fondi comuni di investimento immobiliare è stato convertito in legge (n. 410/01). Il dispositivo che ne risulta ha disciplinato il processo di cartolarizzazione dei proventi della dismissione immobiliare. E' stata creata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale la società S.C.I.P. s.r.l., con la quale l'INPDAP ha stipulato il contratto relativo in data 19/12/2001.

La società ha emesso sul mercato finanziario italiano ed estero titoli di credito (obbligazioni), al fine di poter corrispondere i valori pattuiti quale prezzo iniziale degli immobili ad essa trasferiti in proprietà dall'Agenzia del Demanio, con appositi decreti individuativi delle priorità degli Enti previdenziali, tra i quali l'INPDAP cui fa capo la consistenza maggiore rispetto ad INPS, INAIL, IPSEMA, INPDAI.

Nell'avvio della procedura di cartolarizzazione sono stati inclusi gli immobili residualmente non inseriti nel piano ordinario e straordinario.

A fronte degli immobili ceduti alla S.C.I.P. s.r.l. il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con i D.M. 18/12/2001 e 31/15/2001 già citati, riconosciuti all'INPDAP lire 1.732 mld quale percentualmente ripartitorie (circa il 45%) del valore totale degli immobili di tutti gli Enti.

La società veicolo S.C.I.P. tramite l'INPDAP aliena gli immobili o direttamente ai conduttori o mediante asta ed il corrispettivo netto tra spese e prezzo iniziale rappresenta il prezzo differito spettante all'Istituto.

- **PIANO STRAORDINARIO DI CESSIONE** (legge n. 140/1997)

In ordine al piano straordinario sono stati conseguiti ricavi provenienti da aggiudicazioni di vendite mediante avvisi di asta per un totale di lire 220,298 miliardi. Non tutti gli immobili inseriti nel programma redatto in conformità al decreto interministeriale del 31/1/2001, attuativo dell'art. 7 della legge 140/1997, sono stati alienati, tanto che sono stati inseriti nel programma di cartolarizzazione in esito all'intervento normativo del D.L. n. 351/2001 e della legge n. 410/2001 (tutti quelli non aggiudicati alla data del 22/11/01).

- **FONDO IMMOBILIARE "BETA"** (legge n. 86/1994)

In attuazione della normativa relativa alla istituzione dei fondi immobiliari ed al connesso conferimento di immobili in partecipazione ai fondi medesimi è stato approvato l'elenco di immobili da conferire al secondo fondo (dopo quello Alpha) immobiliare INPDAP con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1488 del 30/7/2001. Detto fondo denominato "Beta" è affidato alla gestione della s.g.r. F. I.M.I.T.

L'entrata complessiva accertata e riscossa al capitolo 41101 che tiene conto anche dei valori corrispondenti ai piani di dismissione e di partecipazione ai fondi immobiliari si articola in riferimento ai diritti di proprietà patrimoniale riconducibili alle ex Gestioni confluite nell'INPDAP come di seguito si illustra:

**capitolo 41101**

EX GESTIONI	ACCERTATO	RISCOSSO
INADEL	932.529.142.043	152.329.698.090
CPDEL	888.532.776.214	501.966.337.084
CPS	417.463.723.866	27.549.487.543
CPI	33.710.545.835	27.670.974.079
ENPAS	716.742.544.197	76.545.070.358
ENPDEP	7.482.436.875	-
<b>TOTALI</b>	<b>2.996.461.169.030</b>	<b>786.061.567.154</b>

Considerato che l'accertato 2000 in conto delle alienazioni del piano ordinario allora in corso di avvio secondo le direttive del Ministero del Lavoro ex lege n. 104/1996 era rimasto pari a lire 148,036 miliardi (riscosse lire 81,238 miliardi) è di tutto rilievo lo incremento di risultato raggiunto dall'Istituto nel 2001 nelle alienazioni del piano ordinario e di quello straordinario realizzate prima delle sospensioni dell'ultimo trimestre richieste dal Ministero economico ai fini della precisa individuabilità degli immobili da cartolarizzare ex D.L. n. 351/2001.

Quanto alla rilevante differenza tra accertato e riscosso (il quale ultimo sostanzialmente coincidente con le realizzazioni INPDAP 2001 ante cartolarizzazione) che è riscontrabile l'iscrizione al valore cartolarizzato ed alla valutazione del Fondo immobiliare Alpha, entrambi a riscossione 2002.

Nel quadro dell'attenzione ai risultati delle alienazioni degli immobili vanno poi considerate anche le relative spese, apportate nello specifico di cui al capitolo 10416 (Spese connesse all'alienazione del Patrimonio immobiliare).

Le spese per le dismissioni (impegnate lire 10,012 miliardi, pagate lire 8,214 miliardi) riferite ai diversi piani in corso di realizzazione sono notevolmente aumentate rispetto al consuntivo 2000, ma molto inferiori rispetto alle previsioni (pari a lire 72,468 miliardi). Il trend di crescita è sicuramente riferito al consolidato avvio delle dismissioni, che riguarderà soprattutto l'esercizio 2002. La cifra impegnata include le spettanze all'Osservatorio per l'attività dispiegata ai fini delle dismissioni degli immobili degli Enti previdenziali, gli interessi passivi per i mutui agevolati agli acquirenti e le spese per le planimetrie catastali necessarie per stime e rogiti. La notevole differenza rispetto alla previsione è dovuta essenzialmente allo slittamento all'esercizio successivo del collocamento delle quote e delle relative spese del fondo ALPHA e all'impossibilità di impegnare le spese concernenti i compensi dell'Advisor – Consorzio G6 che si occupava del Piano Straordinario art.7 Lg.140/97 quantificati solo nel 2002.