

## INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

## Rendiconto finanziario delle variazioni di capitale circolante netto

FONTI DI FINANZIAMENTO

|                                                         | 31.12.2005     | 31.12.2004     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>FONTI GENERATE DALLA GESTIONE REDDITUALE</b>         |                |                |
| Utile (perdita) di esercizio                            | 114.205        | 98.352         |
| Ammortamenti                                            | 11.696         | 7.614          |
| Quota di tratt. di fine rapporto                        | 39.279         | 36.936         |
| Capitale circ. netto generato dalla gestione reddituale | 165.180        | 144.628        |
| Rid. Imm. Mat. li                                       | 10.226         | 12.341         |
| <b>RIDUZIONI DI ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>                | 10.226         | 12.341         |
| <b>Totale fonti di attivo immobilizzato</b>             | <b>175.406</b> | <b>156.969</b> |

IMPIEGHI DI FONDI

|                                                  |                  |               |
|--------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>AUMENTI DI ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>           |                  |               |
| Aumenti di immobilizzazioni finanziarie          | 2.519.499        | 0             |
| Aumenti di imm. ni mat. li                       | 18.049           | 17.015        |
| <b>Totale di aumenti di attivo immobilizzato</b> | <b>2.537.548</b> | <b>17.015</b> |

**DIMINUZIONI DI PASSIVO IMMOBILIZZATO**

|                                                    |               |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Utilizzo trattamento di fine rapporto              | 9.516         | 13.290        |
| Utilizzo f. do amm. to                             | 10.226        | 12.341        |
| <b>Totale diminuzione di passivo immobilizzato</b> | <b>19.742</b> | <b>25.631</b> |

|                                    |                  |               |
|------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>TOTALE DI IMPIEGHI DI FONDI</b> | <b>2.557.290</b> | <b>42.646</b> |
|------------------------------------|------------------|---------------|

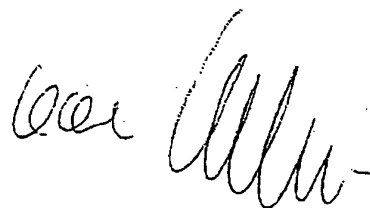
|                                                   |                   |                |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAP. CIRC. NETTO</b> | <b>-2.381.884</b> | <b>114.323</b> |
| Determinato da:                                   |                   |                |

**INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE ATTIVITA' A BREVE**

|                                          |                   |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Disponibilità liquide                    | -1.560.393        | 1.064.590         |
| Crediti                                  | -7.121.960        | -5.904.934        |
| Ratei e risconti attivi                  | -4.791            | 1.194             |
| <b>Variazione delle attività a breve</b> | <b>-8.687.144</b> | <b>-4.839.150</b> |

**INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE PASSIVITA' A BREVE**

|                                                        |            |           |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Debiti v/fornitori                                     | 299.626    | 157.007   |
| Debiti tributari                                       | 2.729      | 30        |
| Altri debiti                                           | 6.003.938  | 4.798.408 |
| Ratei e risconti passivi                               | -1.033     | -1.972    |
| Variazione delle passività a breve                     | 6.305.260  | 4.953.473 |
| AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAPITALE<br>CIRCOLANTE NETTO | -2.381.884 | 114.323   |



IGEI S.p.A.  
Lavoro PubblicoRENDICONTO GESTIONE IMMOBILI 1/1 - 31/12/2005  
TUTTE LE GESTIONI

CASSA

**ENTRATE**

SALDO BANCA AL 31 - 12 - 2004

3.131,78

SALDO CASSA AL 31 - 12 - 2004

8,78

COLLETTATO ESERCIZIO

- FITTI

22.912,90

- ONERI ACCESSORI

3.817,82

TOTALE

26.730,73

ACQUISITA ESERCIZIO

- FITTI

4.020,50

- ONERI ACCESSORI

977,41

TOTALE

4.997,91

INCASSATO ESERCIZIO

- FITTI

18.892,39

- ONERI ACCESSORI

2.840,41

TOTALE

21.732,81

INCASSI ESERCIZI PRECEDENTI

- FITTI

3.104,72

- ONERI ACCESSORI

620,77

- INCASSI DEFINITI ANNI PRECEDENTI

0

TOTALE

3.725,49

ALTRI INCASSI

- DA DEFINIRE

468,81

- IN TRANSITO

201,23

- INTERESSI ATTIVI BANCARI (NETTO RITENUTA) 2005

56,95

- BOLLO VIRTUALE E IVA C/SCD

807,03

TOTALE

1.534,03

TOTALE ENTRATE 2005

26.992,33

TOTALE A PAREGGIO

30.132,92

**USCITE**

SPESE A CARICO CONDUTTORE

- RISCALDAMENTO PAGATO NEL 2005

1.462,28

- UTENZE PAGATE NEL 2005

543,42

- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2005

897,84

- ALTRO PAGATO NEL 2005

418,62

- IMPOSTA REGISTRO

150,66

TOTALE

3.472,81

SPESE PERSONALE CUSTODIA

1.049,29

OPERAZIONI STRAORDINARIE (ART. 21)

7,40

SPESE A CARICO PROPRIETA'

- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2005

3.019,85

- ONERI PER PROCEDURA P.L.A.

54,73

- IMPOSTA REGISTRO

196,86

- BOLLI

56,37

- IMPOSTA I.C.I.

2.947,83

- ALTRI ONERI

3.645,67

TOTALE

9.921,34

TOTALE SPESE

14.450,89

- INCASSI IN TRANSITO O DEFINITIVI NEL 2005

168,55

- RIMESSE VERSATE ALL'INPS NEL 2005

13.000,00

- RIMESSE ALLA SOCIETA' IGSI PER IL 2005 (IVA INCLUSA)

920,32

TOTALE USCITE

28.539,79

DISPONIBILITA' CASSA AL 31-12-2005

8.220,4

SALDO BANCA 31-12-2005

1.584,92

TOTALE A PAREGGIO

30.132,92

INPS Gestione Immobiliare IGEI S.p.A. in liquidazione con sede in Roma, V.le Giulio Cesare, 14 - Capitale Sociale euro 7.746.750,00 interamente sottoscritto e versato per euro 2.323.952,59 - Iscritta al Tribunale di Roma al n. 5107/92 - Cod. Fiscale e Partita IVA n. 04249911001

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DEI LIQUIDATORI SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2005

Signori Azionisti,

la Vostra Società, che, come noto, è stata posta in liquidazione dal 31/12/96 in base all'art. 14 del D.Leg.vo 104/96, chiude il bilancio dell'esercizio 2005 con un utile lordo di euro 252.436 che, al netto delle imposte, è pari a euro 114.205.

Anche nel corso dell'anno 2005 la Società ha proseguito le attività ordinarie in regime di prorogatio, in linea con il procedere delle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare, avviate da tempo e nell'intento di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

Per ciò che concerne le attività di richiesta e di incasso dei canoni di locazione, occorre ricordare che il processo di dismissioni del patrimonio immobiliare continua ad incidere su tale aspetto, atteso che sono proseguite le procedure di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare, la cui normativa, come noto, dispone, per il periodo successivo alla

cartolarizzazione medesima, il blocco delle nuove affittanze e dei rinnovi dei contratti relativi agli immobili trasferiti in proprietà alla SCIP Srl.

Si è, conseguentemente, determinata una complessiva diminuzione degli importi richiesti per fitti e oneri (c.d. bollettato);

Per quanto concerne il recupero degli insoluti, nell'esercizio 2005 sono stati confermati, in termini percentuali, i risultati positivi ottenuti nel precedente esercizio: può osservarsi, pertanto, che la morosità si è attestata su livelli fisiologici e che la percentuale di insoluto attiene, essenzialmente, a crediti il cui recupero avviene in sede giudiziale ed è quindi differito nel tempo, ovvero a crediti non recuperabili, in ragione delle condizioni in cui versa il soggetto debitore.

In particolare, per quanto riguarda i volumi degli importi richiesti per fitti e oneri, si informa che la Vostra Società è passata da euro 34.418.240 nel 2004 a euro 26.730.734 nel 2005; per effetto delle alienazioni in corso, il decremento del volume del bollettato nel 2005, rispetto all'esercizio 2004, è pari al 22,34 %, per un importo complessivo di euro 7.687.505.

Si segnala, altresì, che la Vostra Società richiede il versamento del canone, come determinato in sede sindacale, per tutte le posizioni, in corso di alienazione, per le quali il

contratto di locazione, già disdettato, sia scaduto in epoca antecedente all'entrata in vigore delle norme di cartolarizzazione e non sia stato possibile provvedere al rinnovo, a causa dei ritardi nella formalizzazione degli accordi sindacali diretti alla determinazione del canone.

La debenza di tali importi a favore della IGEI (cd. "vacanza contrattuale") viene formalmente riconosciuta, da parte dell'inquilino, con apposito accordo, che consente, altresì, il versamento rateale del dovuto, come previsto dagli accordi sindacali in materia di pagamento del conguaglio canone; pertanto il recupero integrale dei suddetti importi è certo, seppur dilazionato nel tempo.

L'incidenza media delle morosità è pari al 4,46 %, percentuale lievemente inferiore a quella riscontrata nell'esercizio 2004 (pari al 4,5%).

Si segnala, peraltro, che detta percentuale include anche tutte le somme accertate, in sede di conteggio finale, a titolo di "vacanza contrattuale", ratei oneri accessori, riscaldamento ecc. (ca. € 1.300.000): si tratta, pertanto, di crediti riferiti ad unità non più in gestione, che vengono soddisfatti dagli acquirenti delle unità, con i tempi determinati in sede di dismissione e comunque non oltre 24 mesi dalla vendita.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato, l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2005, l'importo complessivo di euro 13.000.000, importo invariato rispetto a quanto rimesso nel 2004.

Nell'intento di garantire la redditività degli immobili la Vostra Società ha inoltre proseguito nell'instaurazione delle azioni legali atte a perseguire la morosità, a recuperare efficacemente i crediti e ad inibire ogni altra forma di inadempimento.

In particolare, nella fase attuale, si segnala l'incremento, rispetto al passato, delle azioni giudiziali per finita locazione, principalmente per unità da riacquisire ai fini strumentali dell'INPS; si segnala, inoltre, l'incremento di azioni dirette all'accertamento delle occupazioni senza titolo che, sempre più di frequente, sono compiute nel tentativo di acquisire diritti in vista delle dismissioni del patrimonio: nell'ottica della continua vigilanza del patrimonio, tali azioni giudiziali sono obbligatorie, a salvaguardia degli interessi economici della Proprietà, considerato che gli immobili liberi vengono collocati sul mercato a valori notevolmente superiori rispetto a quelli degli alloggi occupati.

Si evidenzia in merito che, nel corso del 2005, sono giunti a positiva conclusione alcuni giudizi di particolare importanza economica, con riconoscimento giudiziale, a favore della

Proprietà, di € 1.500.000 (contenzioso Tribunale di Roma nei confronti del Ministero dell'Interno); € 1.000.000 (contenzioso Corte d'Appello Catania nei confronti dell'Ufficio Distrettuale Imposte Dirette); € 1.730.000 (contenzioso Tribunale di Roma nei confronti del Ministero delle Finanze).

Nel complesso si riscontra, comunque, una progressiva diminuzione del contenzioso.

Per quanto attiene alle spese legali, queste, nel corso del 2005, sono pari ad € 355.270, al netto dei rimborsi (euro 131.4104) e delle spese vive (euro 30.332): per il dettaglio di tali costi si rimanda alla nota integrativa allegata.

Si ricorda che le spese afferenti le attività legali e le consulenze tecniche, affidate a professionisti esterni e fatturate, vengono imputate ai costi di gestione dell'IGEI e rimborsate dall'INPS.

Peraltro, nel contenzioso con gli inquilini, la Vostra Società esplica costantemente un ruolo giudiziale attivo, atteso che le azioni sono prevalentemente di recupero crediti o di contrasto rispetto ad altre forme di inadempimento: ne deriva la soccombenza pressoché certa della controparte, con il conseguente riconoscimento giudiziale del credito per le spese legali sostenute.

Va, in ogni caso, ricordato, che l'esborso per spese legali coincide non con la fase di avvio ma con la fase finale del

giudizio. Per altro verso, il recupero presso il debitore è ulteriormente posticipato rispetto ai tempi di esborso, in considerazione dei lunghi tempi di durata dei giudizi e, in particolare, delle fasi esecutive dirette al recupero coattivo del credito.

Con riferimento al recupero stragiudiziale delle morosità, si ricorda, inoltre, che la Vostra Società prosegue nelle attività di monitoraggio del pagamento di canoni e accessori e di concessione di dilazioni per il rientro rateale del dovuto.

In definitiva, a conclusione di tutto quanto sino ad ora esposto in merito alle attività di carattere giudiziale e stragiudiziale intraprese, si è ottenuta una diminuzione, in valore percentuale, delle esposizioni debitorie sostanziate, sia per i crediti derivanti da locazioni ad uso abitativo che per quelli derivanti da locazioni ad uso diverso, settore in cui, a causa della attuale situazione economico-finanziaria, si manifestano le maggiori sofferenze.

Con riferimento alle procedure di dismissione del patrimonio, si danno per noti i provvedimenti legislativi che hanno regolamentato le cartolarizzazioni del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali, avviate nel 2001 e nel 2002; gli obblighi gravanti sulle parti per effetto della cartolarizzazione, sia nella prima che nella seconda fase, sono riportati, in dettaglio, nei contratti di gestione stipulati tra INPS

e SCIP Srl allegati per estratto ai decreti pubblicati su Gazzetta Ufficiale.

Si ricorda che, per effetto di tali disposizioni, l'INPS è demandato a proseguire la gestione del patrimonio immobiliare, anche avvalendosi dei subappaltatori già esistenti.

L'IGEI, ha quindi provveduto, per quanto di competenza, all'adempimento degli obblighi previsti dalle disposizioni normative operanti in materia e, in particolare, relativamente alle unità immobiliari trasferite da INPS a SCIP Srl, l'IGEI non ha provveduto a nuove locazioni, né al rinnovo dei contratti scaduti successivamente alla data di entrata in vigore dei provvedimenti di trasferimento della proprietà.

Per quanto riguarda, più in particolare, le attività espletate dalla IGEI in relazione alle dismissioni, si ricorda che la Vostra Società garantisce la necessaria assistenza all'Istituto ai fini del miglior espletamento delle procedure in esame, anche attraverso la collaborazione con l'Advisor incaricato della gestione delle vendite per il piano di dismissione ordinario e straordinario.

In particolare, la Vostra Società fornisce all'INPS i tabulati, contenenti i dati della posizione contabile, giuridica e di eventuale contenzioso relativa alle unità oggetto di vendita, aggiornando tali dati al momento in cui viene formulata la proposta di acquisto al conduttore.

Si provvede, poi, alla consegna, alla Società incaricata e all'INPS, di copia degli estratti conto e dei contratti; all'assistenza in loco per i sopralluoghi ai fabbricati; all'avvio delle procedure per gli incassi di quanto dovuto al momento del previsto rogito notarile ed al conseguente rilascio, per ogni singolo acquirente, della certificazione attestante la chiusura di ogni pendenza contabile.

La Vostra Società espleta, inoltre, le attività consequenziali alla formalizzazione delle vendite, ovvero: la chiusura della posizione contrattuale; l'interruzione della bollettazione; l'invio degli e/c con formale richiesta di pagamento di insoluti per canoni e oneri (nel 2005 sono state inviate circa n. 460 lettere di chiusura posizione) l'aggiornamento dei dati ai fini fiscali; la consegna, al costituendo Condominio, di tutte le documentazioni di tipo tecnico o contabile afferenti lo stabile (adeguamenti ex L. 46/90, certificazioni di messa a norma, prevenzione incendi, contratti di manutenzione in corso, ripartizione per oneri accessori ecc.).

Nel corso del 2005 tale attività di certificazione e di assistenza è stata particolarmente impegnativa, in considerazione della maggior consistenza numerica degli immobili in dismissione per i quali è stato completato l'iter di vendita. In particolare si precisa che, nel 2005, le posizioni contrattuali cessate, a seguito di alienazione, sono n. 864.

Si evidenzia, comunque, che nel corso del 2005 il volume delle dismissioni ha espletato una delimitata incidenza sui costi di gestione, peraltro parzialmente compensata dalla remunerazione dei costi sostenuti per le parallele attività di assistenza alle vendite: infatti, come già rilevato nella relazione al bilancio del precedente esercizio, sia la struttura tecnica che la struttura amministrativa della Società sono coinvolte nell'espletamento delle attività di supporto, antecedenti e successive alle vendite.

A completamento del quadro normativo in materia di dismissioni si segnala che una ulteriore, limitata, porzione del patrimonio in gestione è stata trasferita al Fondo Immobili Pubblici per effetto dei decreti interministeriali del 16/9/05 e del 29/12/05, per circa n. 33 posizioni catastalmente individuate, a livello nazionale.

Anche durante l'esercizio 2005, la Vostra Società ha provveduto alla elaborazione degli adempimenti fiscali. Per gli immobili dell'INPS si è provveduto al calcolo dell'imponibile da sottoporre a tassazione, predisponendo il supporto informatico ai fini dell'invio telematico al Ministero dell'Economia e Finanze, della dichiarazione dei redditi dei terreni e dei fabbricati. Per quanto riguarda l'I.C.I., la Vostra Società ha provveduto, alle scadenze richieste (30 giugno e 20 dicembre) ad elaborare l'imposta dovuta, anche tenendo conto

delle vendite effettuate nel periodo e provvedendo poi al pagamento dell'imposta.

Quanto sopra grazie all'utilizzo della banca dati e al sistema di gestione informatica per la rilevazione dei dati fiscali ed in collaborazione con i funzionari dell'INPS, che assistono e concorrono alla suddetta elaborazione.

Va segnalato, inoltre, che, per effetto dei frazionamenti catastali, operati nell'ottica della razionalizzazione del patrimonio ai fini delle vendite, sono aumentate le posizioni catastali, con conseguente notevole incremento dei tempi necessari alla lavorazione dei dati.

Relativamente ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione — per la parte non cartolarizzata — non si segnalano incrementi significativi di rinnovi e di nuove affittanze; al momento peraltro, tra le unità non cartolarizzate, rimangono sfitte alcune unità marginali, di valore commerciale scarso o nullo, ovvero in condizioni di degrado tale da risultare antieconomica la ristrutturazione ai fini dell'immissione sul mercato.

Nel corso dell'esercizio 2005 la Vostra Società ha proseguito l'espletamento delle attività manutentive del patrimonio immobiliare.

Si ricorda che, in tale ambito, sono in generale collocate le attività per la necessaria messa a norma degli impianti degli stabili, le manutenzioni ordinarie, gli interventi di mantenimento e riqualificazione territoriale estetica indifferibili, quelli dovuti a problemi di sicurezza e quelli connessi alla immissione sul mercato degli immobili.

Non si segnalano, nel corso del 2005, casi di risanamento conservativo e consolidamento di stabili, per manutenzione indifferibile, ai sensi dell'art. 4 della Convenzione.

Con riferimento ai lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, è opportuno rilevare che la spesa totale sostenuta dall'INPS ha subito, nel corso dell'esercizio 2005, una ulteriore progressiva flessione, sia in considerazione delle alienazioni che della politica conservativa attuata dall'Istituto, in ragione della quale sono stati posti in essere esclusivamente gli interventi assolutamente necessari per l'utilizzo dei beni e per la sicurezza dei conduttori e dei terzi.

Per quanto attiene gli interventi manutentivi, operati in passato, si ricorda che il mantenimento in efficienza del patrimonio immobiliare costituisce un onere a carico del gestore, principalmente nella fase di dismissione del patrimonio, atteso che le spese per manutenzioni straordinarie incrementano il valore dell'immobile ben al di sopra del mero valore contabile.

Ancora con riferimento alle attività gestionali, si informa che, nell'esercizio 2005, è proseguito lo svolgimento delle attività di gestione del personale addetto alla custodia e alla pulizia degli immobili da reddito di proprietà dell'Istituto, demandato dall'1/11/97 all'IGEI, in virtù della determinazione dell'INPS n. 28/97.

Per quanto concerne i costi conseguenti lo svolgimento della suddetta attività, che è entrata a regime dal gennaio 1998, si precisa che gli stessi sono posti a carico dell'Istituto, senza aggravio per la gestione liquidatoria.

Nel corso del 2005 è altresì proseguita la gestione degli immobili del Fondo Previdenziale e Assistenziale degli Spedizionieri Doganali, il cui patrimonio immobiliare è stato trasferito all'INPS ed è pertanto confluito nella gestione IGEI (analogamente a quanto è in precedenza avvenuto per gli immobili dello SCAU), a far tempo dall'1/1/98.

Per quanto riguarda il progetto urbanistico presentato all'Ufficio del Piano Regolatore di Roma per la edificabilità, ai fini strumentali dell'INPS, di un terreno di proprietà di quest'ultimo in Roma denominato "area di Porta Furba" si ricorda che è ancora pendente avanti al TAR il giudizio nei confronti della P.A., in ordine al quale non sono intervenuti elementi di novità: al riguardo si richiama, pertanto, quanto riportato nelle relazioni ai precedenti bilanci d'esercizio.

Venendo ora al contenzioso con l'INPS, relativo alla determinazione del compenso dovuto alla Società per il periodo di gestione 1992/1993, si informano i signori Azionisti che il giudizio di appello avverso la sentenza n. 20447/02 del Tribunale di Roma è prossimo alla definizione, atteso che la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 7/2/06.

Si ricorda che, con la sentenza impugnata, il Tribunale aveva respinto la domanda proposta dall'INPS nei confronti della IGEI, diretta ad ottenere la restituzione di euro 818.067 oltre accessori, quale importo asseritamente dovuto, a seguito del ricalcolo del compenso spettante all'IGEI ai sensi dell'art. 10 della Convenzione ed ha, nel contempo, rigettato la domanda riconvenzionale avanzata dalla IGEI, diretta ad ottenere il pagamento da parte dell'INPS dell'importo di euro 581.014 oltre accessori, quale importo residuo dovuto per il medesimo periodo.

I Liquidatori hanno ritenuto di impugnare detta sentenza in quanto demandati, in funzione del ruolo ricoperto, a porre in essere tutte le misure dirette a salvaguardare il patrimonio sociale. Si precisa, peraltro, che l'INPS ha proposto, per quanto di ragione, appello incidentale.

In merito, si segnala che la Vostra Società rimane certa della validità della interpretazione dell'art. 10 della