

- ☐ il recupero e la riqualificazione dell'immobile di via Rava', locato A ISTAT;
- ☐ la riqualificazione e la locazione dell'immobile di via Frigia a Milano.

Nel segmento residenziale sono iniziate, nel corso dell'anno, le attività di recupero di unità immobiliari attraverso attività di valorizzazione, in particolare:

- ☐ il recupero delle unità residenziali di Casoria, prima destinate ad aule scolastiche;
- ☐ il recupero dei volumi sottotetto di Novara con la creazione di 8 nuove unità abitative.

La maggiore attenzione della pubblica amministrazione ai costi di gestione patrimoniale ha comportato la rinegoziazione di vari contratti in al cuni casi anche con ri-

duzione degli spazi o futura risoluzione del contratto. Inarcassa avrà così l'opportunità di valorizzare quelli che si libereranno per inserirli nel mercato quanto prima.

4.2 Quadro della redditività

Nel corso del 2000 i proventi di locazione sono stati pari a Lit. 50.306 milioni (a cui vanno aggiunti 6.478 milioni di lire per recupero dei costi diretti di gestione). Particolarmente significativo è il target raggiunto sulla redditività lorda che passa dal 6,50% del 1999 al 6,87% del 2000, mentre la redditività al lordo degli ammortamenti è passata dal 2,46% al 2,70%.

Più analiticamente la redditività del patrimonio immobiliare è qui di seguito esposta:

Redditività del patrimonio immobiliare di Inarcassa

	2000	1999
Valore netto immobili destinati a locazione	826.531	805.905
Proventi lordi	56.783	52.405
Redditività lorda	6,87%	6,50%
Costi diretti di gestione	10.463	11.418
Costi indiretti di gestione	2.894	2.757
Costi indiretti di struttura	1.064	920
Totale costi di gestione	14.421	15.095
Margine operativo lordo	42.362	37.310
Redditività ante imposte e ammortamenti	5,13%	4,63%
Ici - irpeg	20.048	17.482
Proventi al lordo degli ammortamenti	22.314	19.828
Redditività al lordo degli ammortamenti	2,70%	2,46%
Ammortamenti	8.971	8.681
Redditività netta	1,61%	1,38%

Soltanto operazioni di natura strutturale possono ormai modificare la redditività finora acquisita.

4.3 Manutenzione straordinaria

Allo scopo di mantenere il valore degli immobili e di elevare i margini reddituali sono stati intrapresi interventi di manutenzione straordinaria incrementativi del valore immobiliare. Gli importi di competenza 2000 sono stati inseriti nel presente bilancio allo Stato Patrimoniale "Immobilizzazioni in corso ed acconti", per un totale di 10,8 miliardi di lire.

Gli interventi più significativi che hanno interessato il periodo di riferimento sono stati i seguenti:

- ☐ Rifacimento delle facciate immobile di via Caviglia (Roma).
- ☐ Rifacimento impianto condizionamento via Salaria (Formez) (Roma).
- ☐ Ristrutturazione caserma Via del Calice (Roma).
- ☐ Ristrutturazione scala B via Castiglione (Roma).
- ☐ Ristrutturazione immobile Via Viola (Roma).
- ☐ Frazionamento e ristrutturazione Via Frigia (Mi).

Sotto l'aspetto reddituale, considerando solo gli immobili di cui al precedente elenco, i canoni tra inizio 1999 e fine 2000 sono variati da 10.660 milioni di lire a 12.440 milioni di lire con un incremento del 17%.

Gli stessi canoni, in alcuni casi parziali nel corso del 2000, andranno a regime nel 2001 per cui il totale dei canoni riferiti ai suddetti immobili sarà di circa 14.000 milioni di lire, con un incremento del 32% riferito ai canoni inizio 1999.

4.4 Crediti Immobiliari

L'attività di recupero dei crediti e di controllo della morosità è stata condotta con azioni finalizzate a:

- ☐ recupero dei crediti per "complesso" immobiliare al fine di rendere maggiormente efficace l'azione;
- ☐ focalizzazione sul recupero dei crediti verso Enti pubblici al fine di agire con maggiore efficacia nei confronti degli stessi. Detti crediti ancora oggi rappresentano il 43,3% dei crediti pregressi da riscuotere;
- ☐ abbattimento di crediti non recuperabili allo scopo di rendere più trasparente la situazione generale di morosità.

L'attività del contenzioso per recupero dei crediti al 31.12.2000 è la seguente:

- ☐ azioni in corso : n° 127 di cui n° 53 iniziate nel 2000;
- ☐ totale crediti a contenzioso: 4.958 milioni di lire di cui 1.233 milioni di lire per azioni iniziate nel 2000;
- ☐ totale recuperi nel corso del 2000: 1.063 milioni di lire;
- ☐ abbattimento di crediti non recuperabili: 410 milioni di lire.

Crediti 1/1/2000 – 31/12/2000

Movimenti	Crediti ante 2000	Crediti 2000	Crediti Totali
Crediti all'1/1/2000	20.821		20.821
Variazione crediti	-3.420		-3.420
Crediti accertati nel 2000	789	56.765	57.554
Totale	18.190	56.765	74.955
Incassi registrati nel 2000	3.077	49.030	52.107
Netto in bilancio al 31/12/2000	15.113	7.735	22.848

Crediti per tipologia di locatario

Locatari	Crediti ante 2000	Crediti 2000	Crediti Totali
Enti pubblici	9.299	6.646	15.945
Contenzioso	2.613	872	3.485
Altri locatari	3.201	217	3.418
Totale	15.113	7.735	22.848

4.5 Il Sistema informativo e la riorganizzazione del Servizio

Il sistema integrato di informatizzazione del servizio è stato completato ed è in fase di utilizzo. L'entrata in esercizio ha comportato un impatto positivo sull'attività che in tal modo integra i processi tecnico-amministrativi in modo organico.

Nel corso del 2000 si sono eseguite procedure di impiego necessarie a garantire il corretto utilizzo e il costante aggiornamento della banca dati.

Tali procedure costituiranno la base per un futuro sviluppo di un sistema in qualità per tutta l'attività del servizio.

È invece ancora in corso la sistemazione delle anomalie di tipo documentale e consistenziale rilevate nella fase di mappatura.

L'obiettivo di acquisire una capacità autonoma di gestione del patrimonio immobiliare, sia grazie allo strumento informatico che alle azioni riorganizzative intraprese, potrà essere raggiunto nel breve termine e comunque entro il 2001 e di conseguenza il servizio potrà dedicarsi allo sviluppo di altre attività finalizzate alla creazione di valore aggiunto.

In questa prospettiva sono in corso studi di fattibilità per definire una struttura operativa che consenta di intraprendere iniziative in settori innovativi quali: valoriz-

zazione immobiliare, trading immobiliare, project financing.

Via Po (ex sede Astaldi) la cui acquisizione definitiva è prevista entro il 2001 per un importo complessivo di 73.800 milioni di lire (compresa IVA).

4.6 Gli investimenti del 2000

Nel periodo sono stati acquistati i seguenti immobili:

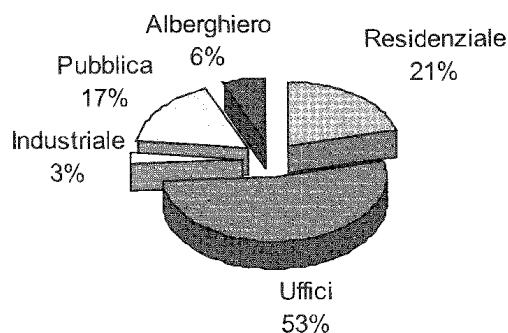
- ☐ Uffici in Napoli destinati all'Ordine Ingegneri.
- ☐ Palazzina da ristrutturare a Massa locata all'Ordine Architetti.
- ☐ Edificio a Trieste ad uso foresteria per l'Ente Internazionale di Fisica Nucleare.
- ☐ Immobile ad Arezzo destinato ad uffici della Provincia.

per complessivi 32.710 milioni di lire.

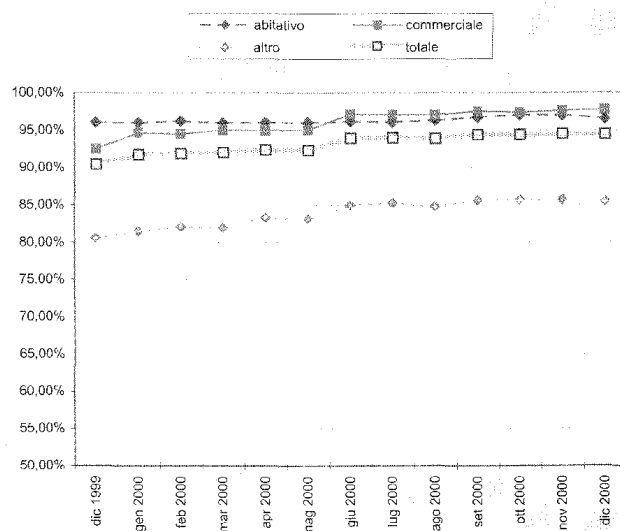
Inoltre è stato stipulato l'atto preliminare di compravendita per l'immobile di

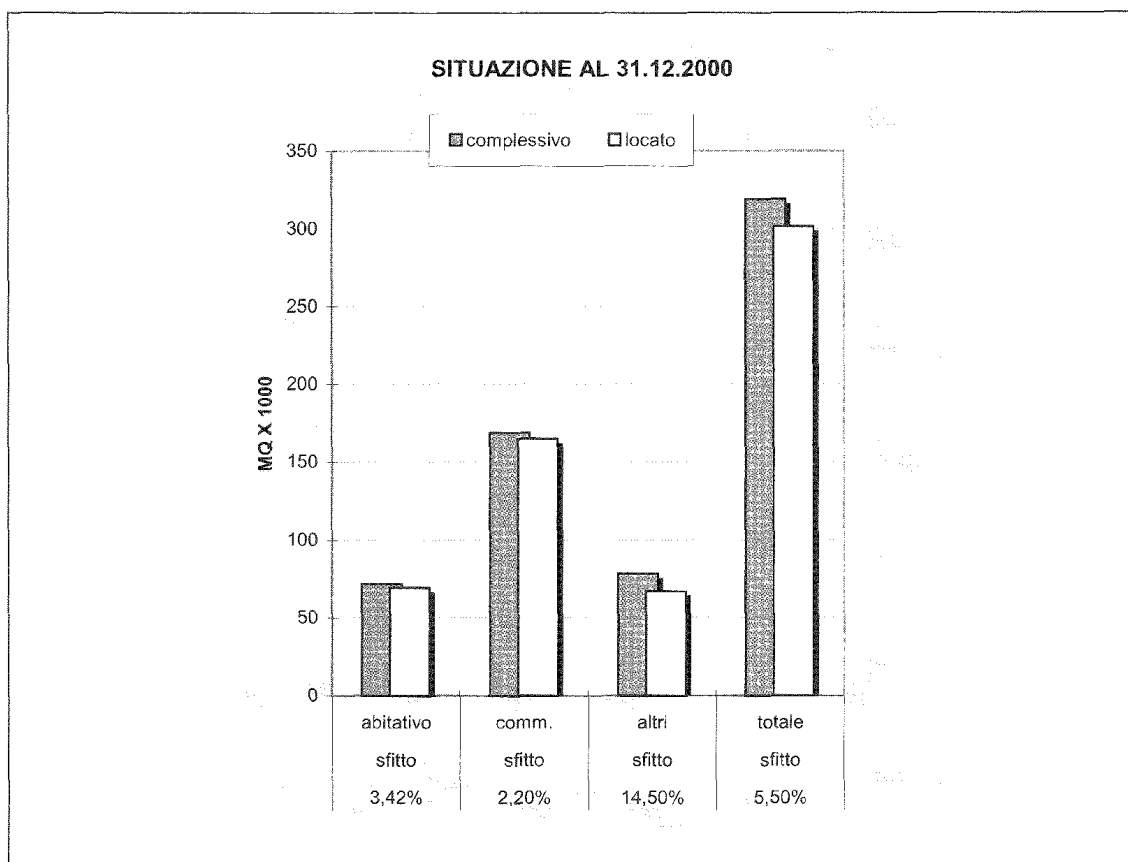
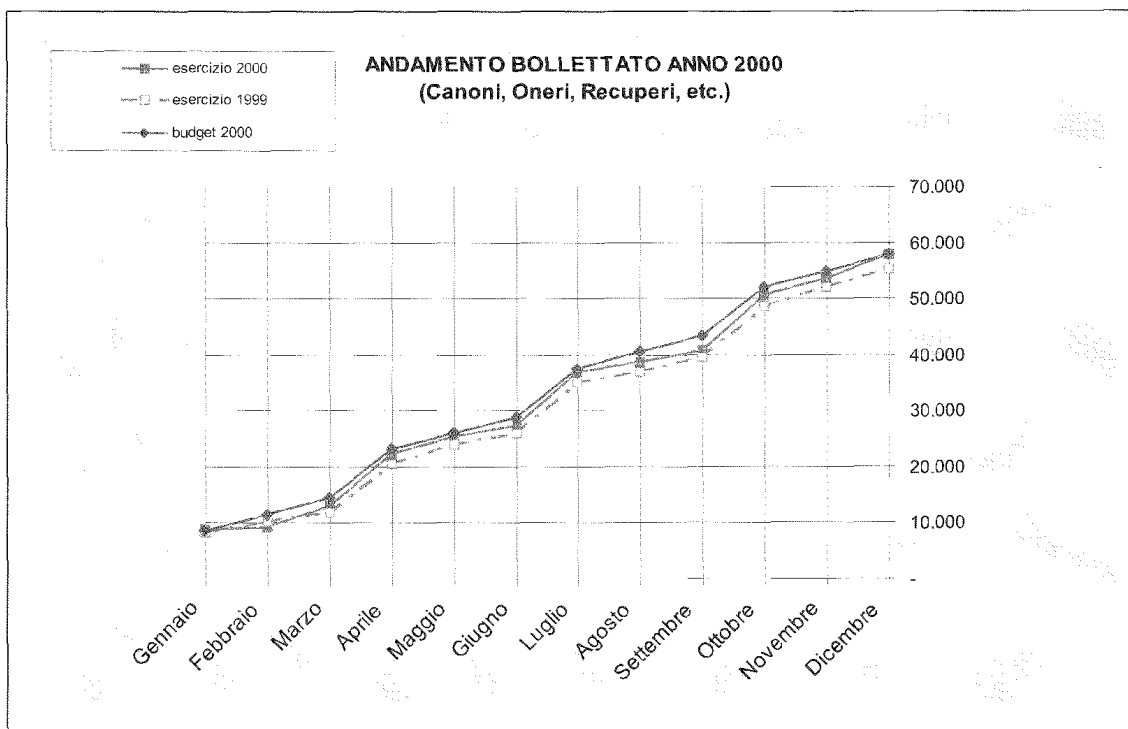
Qui di seguito vengono riportati i dati statistici più significativi del settore immobiliare di Inarcassa.

ASSET (per valore di bil.)



TREND AFFITTANZA





5. Il patrimonio mobiliare

5.1 L'andamento dei mercati finanziari nel 2000

Il 2000 è stato caratterizzato in campo finanziario da due fattori che si sono rivelati costanti durante l'intero arco dell'anno: rendimenti modesti e altissima volatilità. Alcuni mercati non sono riusciti ad assumere una netta tendenza né al rialzo né al ribasso, mentre altri hanno realizzato le peggiori performances annuali degli ultimi dieci anni (Borse americane). In generale, analizzando il comportamento degli indici, in tutti risultano evidenti marcate oscillazioni nel brevissimo periodo.

5.1.1 Mercati obbligazionari

In campo obbligazionario si è assistito ad un anno in cui all'inizio è prevalsa una politica restrittiva delle Banche Centrali, preoccupate soprattutto di ostacolare la spinta inflazionistica attraverso continui rialzi dei tassi d'interesse. Negli ultimi mesi dell'anno gli interventi sono stati di segno opposto, soprattutto negli Stati Uniti, volti ad evitare che il rallentamento ormai evidente dell'economia provocasse accelerazioni pericolose.

Ancora una volta la correlazione fra andamento dei tassi negli Usa ed in Europa

è stata fortissima, a testimonianza che il Vecchio Continente deve ancora conquistare la sua indipendenza monetaria.

La previsione di ulteriori ribassi dei tassi d'interesse ha influenzato le scelte di portafoglio di Inarcassa indirizzate nella prima parte del 2001 a rafforzare gradatamente il comparto dei titoli a reddito fisso.

In Europa ci si domanda per il terzo anno consecutivo dalla nascita dell'euro se e quanto prevarrà ancora la "dipendenza" monetaria dagli Stati Uniti o se al contrario la Banca Centrale Europea riuscirà ad operare in piena autonomia. Certo è che il ciclo economico europeo appare oggi sfasato rispetto a quello americano; la produzione industriale in crescita lascia prevedere che l'Europa sarà la locomotiva del 2001, di conseguenza appare improbabile uno scenario di tassi al ribasso. È probabile in sintesi che il differenziale dei tassi fra Usa ed Europa, che su alcuni periodi della curva è ancora vicino ai due punti percentuali, vada a restringersi sensibilmente in futuro.

5.1.2 Mercato dei cambi

Qualora questa previsione dovesse avverarsi anche il rapporto di cambio euro/\$, già risalito di quasi il 10% dai minimi del 2000, potrebbe riavvicinarsi alla parità come indicato dalla maggior parte degli osservatori. L'esperienza ci insegna tuttavia che nel mercato dei cambi è più arduo effettuare

previsioni poichè l'andamento degli stessi è influenzato in egual misura da fattori di diversa natura, sia macroeconomici che puramente tecnici. Va ricordato a proposito come nel corso dell'anno passato Inarcassa abbia eliminato completamente il rischio di cambio sulle posizioni in dollari mediante una vendita a termine, congelando un forte utile per scadenza 2003.

5.1.3 Mercati azionari

È sicuramente l'analisi degli andamenti sui mercati azionari quella che più facilmente evidenzia la premessa iniziale. Osservando i grafici delle principali Borse mondiali balza all'occhio un dato comune: la difficoltà ad assumere una direzione al rialzo accompagnata da forti sbalzi di breve durata.

GRAFICO ANNUALE EUROSTOXX 50

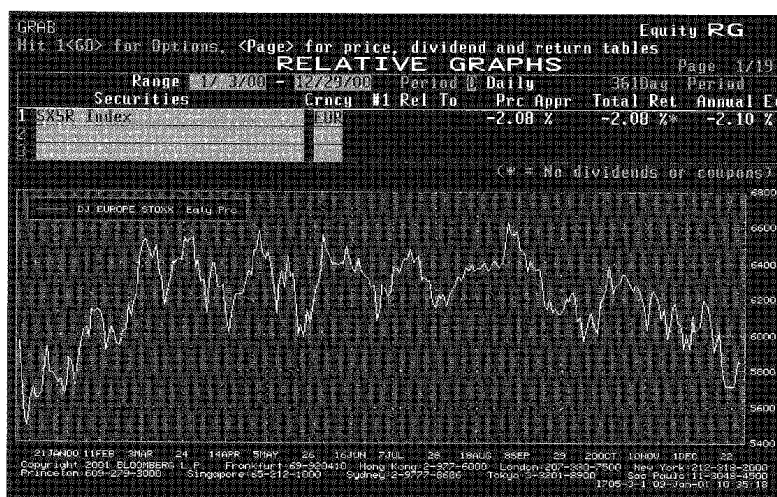


GRAFICO ANNUALE S&P 500

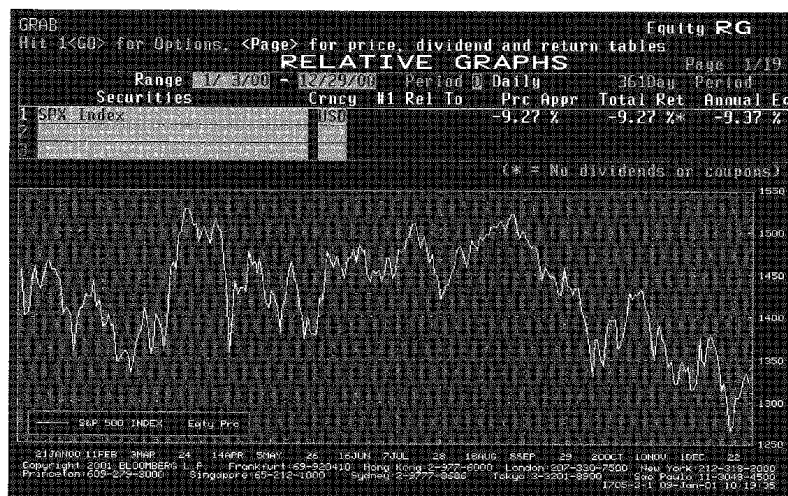


GRAFICO ANNUALE NASDAQ

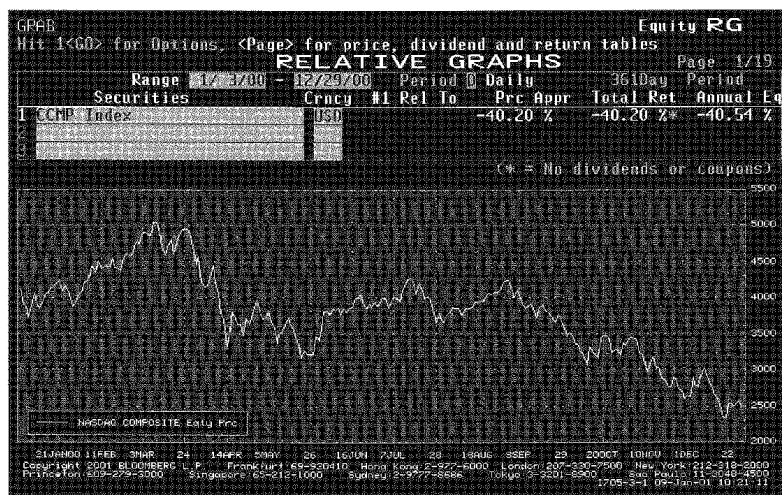
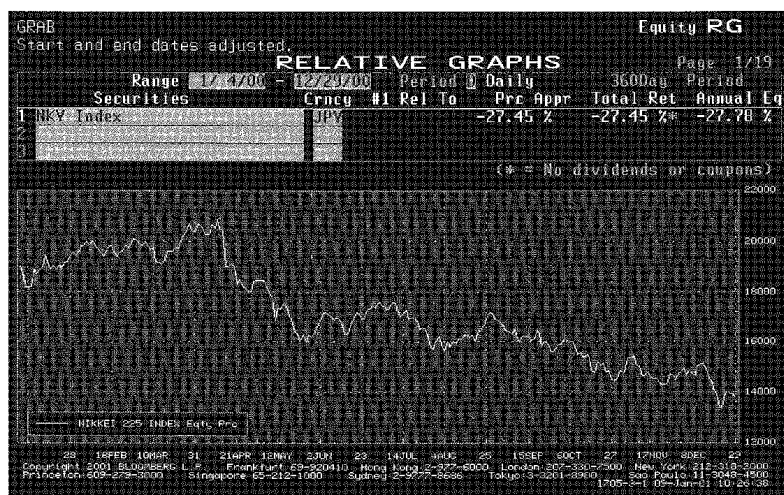


GRAFICO ANNUALE NIKKEI



Ancora una volta un'ampia diversificazione fra settori è stato il deterrente principale a questo tipo di comportamento dei mercati. Se infatti la correlazione fra Usa ed Europa (e parzialmente anche il Giappone) è stata anche nel 2000 molto elevata, ciò non può essere affermato a proposito dell'andamento dei diversi settori. Il mondo sembra muoversi sempre di più ver-

so la globalizzazione e la reazione dei mercati non è più legata ad eventi macro (politici, economici) come fino a pochi anni fa, bensì a fattori correlati di pertinenza dei diversi settori dell'economia che prescindono dal posizionamento geografico. Sempre più frequentemente infatti vediamo come un evento positivo o negativo che colpisce una singola azienda influenzi a ca-