

Gestione diretta del patrimonio e situazione dei rapporti pregressi con le società affidatarie

La ripresa in carico del patrimonio immobiliare e la sua gestione diretta è ormai attività a regime che richiede comunque la continua sinergia con i Compartimenti competenti al fine di risolvere le problematiche emergenti a livello locale, ed è pertanto costante l'attività diretta a fornire peculiari direttive ed a uniformare ed omogeneizzare le singole azioni.

La positiva azione ha consentito di:

- allineare tutte le banche dati;
- portare a regime la gestione diretta;
- rispettare la tempistica delle dismissioni;
- recuperare morosità locative e adeguamenti canoni;
- recuperare stragiudizialmente saldi gestionali trattenuti dai gestori;
- condurre al rinvio a giudizio per truffa aggravata ed associazione a delinquere per false fatturazioni per 11.000.000 di euro alcuni imprenditori gestori del patrimonio immobiliare nella convenzione 1996-2002.

Per quanto concerne la verifica della conclusione dei rapporti contrattuali con le ex Società di gestione va segnalata la conclusione della procedura di composizione ex art. 39 della Convenzione relativa all'ex gestore BSM (lotto 6). In proposito si evidenzia che i termini definitivi dell'accordo sono stati ritenuti accettabili dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituto sia per l'entità delle somme recuperate (€ 3.700.333,00 di cui € 2.143.854,66 a titolo risarcitorio) sia per l'ammontare delle somme rinunciate dall'appaltatore (€ 3.316.643,13).

Per i lotti 1, 3, 9 e 10 – le cui verifiche si sono ormai concluse - il gruppo Pirelli ha chiesto l'avvio della procedura di composizione ex art. 39 e la proposta è stata sottoposta al Consiglio di Amministrazione, che nel condividere l'indirizzo della Direzione Patrimonio e Provveditorato, ha approvato l'avvio della procedura, attualmente in corso.

Laddove la Direzione Patrimonio e Provveditorato non è addivenuta ad una composizione bonaria in relazione alle procedure di chiusura dei rapporti in servizio sono stati avviati contenziosi, o precedenti come per l'ex gestore Romeo (lotti 4 e 5) o recentemente in relazione all'ex gestore GEFI - NUOVA CIEMME (lotti 7 e 8) per il quale le relevantissime criticità registrate nelle verifiche dell'operato hanno condotto nel corso del 2005 alla escussione delle fidejussioni,

cui ha fatto seguito l'instaurazione del conseguente contenzioso dinanzi al Tribunale di Roma.

Una collocazione a parte trova la Società Ferservizi – società a capitale interamente pubblico- per la quale sono tutt'ora in corso le verifiche ed alcuni tavoli in contraddittorio allo scopo di chiarire definitivamente i notevoli punti di criticità ancora in sospeso.

In relazione alla chiusura dei rapporti contrattuali ed al consolidamento della gestione diretta del patrimonio, va senz'altro valorizzata l'importanza della ripresa in consegna delle banche dati dei gestori elemento imprescindibile ad un'attendibile e definitiva bollettazione.

Tale attività ha consentito, pur con rilevanti problematiche, di strutturare una banca dati informatica – in stretto raccordo con l'Agenzia delle Entrate e la Struttura Informatica dell'Istituto – attraverso la quale è stato reso possibile consultare anche sul sito intranet il bollettato mensile che precedentemente veniva inviato dall'Ufficio via e-mail ai singoli Compartimenti.

Inoltre, a seguito di una intensa attività di analisi congiunte con l'Agenzia delle Entrate è stato definito e pubblicato il "Cruscotto di monitoraggio della riscossione degli affitti".

Tale servizio previsto all'art. 4 punto 4 della convenzione con l'Agenzia delle Entrate fornisce un monitoraggio costante on line, che consente in tempo "reale" di acquisire numerose utilissime informazioni.

Attraverso il "Cruscotto" è possibile monitorare sia gli incassi relativi alla gestione diretta anche con riferimento ai singoli Compartimenti, sia i singoli importi riscossi dall'Agenzia delle Entrate e da essi versati all'Istituto.

Per quanto concerne invece l'accertamento delle entrate che affluiscono direttamente sul conto corrente postale n.000054538939 "Inpdap gestione locazioni" la Direzione del Patrimonio e Provveditorato ha posto a regime il monitoraggio provvedendo sia all'accertamento della relativa entrata in SAP sia alla registrazione nel sistema Pim con conseguente attribuzione alle singole partite contabili, e ciò in ausilio ai Compartimenti.

E' stata inoltre avviata un'attenta analisi delle storiche problematiche relative ai rapporti locativi con le pubbliche amministrazioni. L'attenta verifica dei dati amministrativi e contabili, con particolare riferimento agli Uffici finanziari, oggi trasformati in Agenzie Fiscali, sta ponendo le condizioni per una complessiva

definizione delle posizioni di morosità, che è in fase avanzata tanto con l'Agenzia del Territorio che con l'Agenzia delle Entrate.

Nell'anno 2005 l'attività dei Compartimenti ha comportato un rilevante recupero per morosità pregressa pari ad € 25.097.620,98.

La gestione diretta ha comportato un ulteriore risparmio di gestione pari ad € 7.278.310,08 (in base alla Convenzione vigente fino al 2004, qualora l'attività di recupero fosse stata posta in essere dalle Società affidatarie, l'importo incassato sarebbe stato decurtato della percentuale di corrispettivo contrattualmente pattuita che, in media, era pari al 29% circa).

Alle somme recuperate sopra citate vanno aggiunte quelle connesse all'attività di recupero stragiudiziale a livello Centrale attraverso la verifica dei flussi finanziari a seguito della quale sono stati versati dalle Società di gestione stesse (seconda Convenzione) i saldi gestionali e le somme incassate successivamente al 31 luglio 2004, per un totale, aggiornato a giugno 2006, pari ad € 8.157.711,17.

Alla luce di quanto sopra, emerge che l'azione avviata dall'Istituto dopo l'interruzione del rapporto contrattuale con i gestori, specie con le verifiche da esso effettuate, hanno condotto all'accertamento ed al conseguente incasso di somme per un totale pari a € 8.590.387,22 (1ª e 2ª Convenzione), recuperate dalle ex Società Mandatarie a titolo di saldi gestionali. Anche tale attività si collega comunque, seppur indirettamente, al recupero della morosità pregressa effettuata dall'Istituto.

Anche in tal caso, sempre ai fini del raffronto con i risultati gestionali degli anni precedenti, sono valide le considerazioni già svolte in merito all'incasso netto da parte dell'Istituto (cioè ridotto del 29%).

5.10 L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Si riportano, di seguito, i risultati delle vendite effettuate, aggiornati al 30 novembre 2006.

I^a operazione di cartolarizzazione (SCIP1)

La I^a operazione di cartolarizzazione ha riguardato 11.974 unità immobiliari.

Alla data del 31/12/2005, le unità immobiliari vendute risultano n. 10.638, a fronte di un incasso di € 982.761.806,80.

Alla data del 30/11/2006 le unità immobiliari vendute risultano 10.720 a fronte di un incasso di € 994.532.098,04.

Permangono da alienare circa 1.254 unità a causa di situazioni di oggettiva criticità (occupazioni abusive, pregio, ricorsi ...). Al tale proposito sono stati avviati contatti con il Ministero dell'economia e delle finanze al fine di definire la chiusura dell'operazione.

È attualmente in corso la predisposizione, da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, di un decreto c.d. di "concambio", che mira a sostituire immobili risultati non vendibili con altri cespiti appositamente individuati. La bozza di tale provvedimento, predisposta dal Ministero dell'economia e delle finanze, prevede la corresponsione ai soggetti originariamente proprietari, da parte della S.C.I.P., di una percentuale dell'importo relativo alla prima operazione di cartolarizzazione, attualmente giacente sul conto presso il MEF, quale anticipazione della componente differita del prezzo di acquisto dei beni immobili oggetto di tale cartolarizzazione. Tale importo sarà ripartito tra i soggetti originariamente proprietari secondo i criteri a suo tempo stabiliti dal secondo decreto del Ministro dell'economia relativo alla prima operazione e tenuto conto degli eventuali conguagli che dovessero rendersi necessari tra i vari enti a seguito delle riacquisizioni e dei nuovi conferimenti effettuati con l'operazione di "concambio".

Si riportano di seguito i risultati di vendita relativi all'operazione in parola suddivise in vendite ordinarie e vendite all'asta e relative agli anni 2005-2006.

ANNO 2005

Vendite ordinarie

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	55	5.139.288,47

Vendite all'asta

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	181	31.173.404,93

Totale vendite anno 2005: 236 unità immobiliari per un incasso di euro 36.312.693,40

ANNO 2006 (fino al 30 Novembre 2006)

Vendite ordinarie

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	22	2.287.221,05

Vendite all'asta (fino al 30 Novembre 2006)

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	60	9.483.070,00

Totale vendite anno 2006 (fino al 30.11.2006): 82 unità immobiliari per un incasso di € 11.770.291,05

II^a operazione di cartolarizzazione: l'impianto di SCIP2

Il numero delle unità inserite nella seconda cartolarizzazione è pari a:

- 26.419 unità residenziali,
- 4.721 unità commerciali,
- 31.695 pertinenze.

Come noto, con decreto del Ministro dell'economia e finanze di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 21 novembre 2002, pubblicato sulla G.U. n. 279 del 28/11/02 sono stati trasferiti alla società di cartolarizzazione S.C.I.P. – Società cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l. - gli immobili precedentemente individuati dai decreti dirigenziali dell'Agenzia del demanio elencati nell'Allegato 1 allo stesso decreto; è stata quindi avviata la seconda operazione di cartolarizzazione ai sensi del decreto legge 25/9/01, n. 351 convertito con modificazioni nella legge 23/11/01, n. 410. Per quanto riguarda l'INPDAP, il decreto dell'Agenzia del demanio è il n. 38602 del 5/11/01 con il quale sono stati individuati gli immobili che dovevano rientrare in SCIP2.

In conformità al d.l. n. 351/01, in data 27/11/02, è stato stipulato tra la SCIP e l'INPDAP il contratto che disciplina la gestione e la vendita degli immobili cartolarizzati.

In data 19 aprile 2005 - a seguito del decreto emanato dal Ministro dell'economia e delle finanze in data 18 aprile 2005 di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, decreto con il quale sono stati stabiliti i termini e le condizioni per una nuova emissione di titoli e le caratteristiche principali della ristrutturazione della seconda operazione di cartolarizzazione - gli enti previdenziali, fra i quali l'INPDAP, hanno sottoscritto con la SCIP un accordo a parziale modifica ed integrazione di alcuni dei patti contenuti nel contratto di gestione del patrimonio immobiliare, stipulato nel novembre 2002.

In particolare la ristrutturazione dell'operazione ha previsto la rimodulazione del business plan e la chiusura delle operazioni di vendita al 30/06/08.

La rimodulazione dell'operazione SCIP 2 si caratterizza per la ristrutturazione dell'indebitamento a valere su obbligazioni in portafoglio agli investitori per oltre 5 miliardi di Euro. L'operazione ha previsto l'emissione di nuovi titoli 'asset backed' fino a un massimo di 4,85 miliardi, a scadenza allungata rispetto a quelli preesistenti e con un profilo di rimborso con ammortamento. I proventi della nuova emissione sono stati versati alla Scip e, insieme a fondi già disponibili per circa 800 milioni, utilizzati per il rimborso alla scadenza attesa dei titoli di classe A2 (2 miliardi, tripla 'A', 'expected maturity' aprile 2005), A3 (1,743 miliardi, tripla 'A', aprile 2006), B (858 milioni, doppia 'A', ottobre 2006) e C (536 milioni, singola 'A', ottobre 2006).

Si riportano di seguito i risultati di vendita relativi all'operazione in parola, suddivise in vendite ordinarie e vendite all'asta e relative agli anni 2005-2006.

ANNO 2005

Vendite ordinarie

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	4808	365.292.885,62

Vendite all'asta

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	684	70.214.363,89

Totale vendite anno 2005: 5492 unità immobiliari per un incasso di € 435.507.249,51

ANNO 2006 (fino al 30 Novembre 2006)

Vendite Ordinarie

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	3.356	263.603.547,23

Vendite all'asta

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	481	57.616.105,70

Totale vendite anno 2006 (fino al 30.11.2006): 3.837 unità immobiliari per un incasso di € 321.219.652,93

Corrispettivi sulle vendite

Il corrispettivo spettante all'INPDAP è composto da un corrispettivo base e da un eventuale incentivo:

- **Corrispettivo Base.** Il Corrispettivo Base riconosciuto ad Inpdap è pari allo 0,3% dei ricavi effettivamente realizzati per ciascun Trimestre di Riferimento.
- **Incentivo.** All'Inpdap è riconosciuto un incentivo commisurato ai ricavi realizzati con le vendite finali, e pari alla somma delle commissioni percentuali sui ricavi che siano eventualmente dovute in relazione al rapporto tra i ricavi realizzati (al netto di IVA applicabile alle vendite) e i ricavi previsti in ciascun Trimestre di Riferimento del *Business Plan*.

A fronte delle vendite effettuate sino al trimestre aprile/giugno 2006, sono stati versati all'Istituto corrispettivi per € 7.509.932,12

ANNO 2006

- € 230.158,69 (versati in data 4/05/2006) per le vendite del trimestre gennaio/marzo 2006.
- € 297.914,93 (versati in data 2/08/2006) per le vendite del trimestre aprile/giugno 2006.

ANNO 2005

- € 266.137,19 (versati in data 8/08/2005) per le vendite del trimestre aprile/giugno 2005;
- € 212.418,41 (versati in data 7/12/2005) per le vendite del trimestre luglio/settembre 2005;
- € 476.331,01 (versati in data 02/02/2006) per le vendite del trimestre ottobre/dicembre 2005;
- € 1.251.071,00 (versati in data 02/02/2006) per aver superato l'obiettivo di vendita del 100% previsto dal business plan.

ANNO 2004

- ❖ € 1.331.979,31 per il periodo ottobre/giugno 2004;
- ❖ € 4.249.462,32 per il periodo luglio/settembre 2004;
- ❖ € 8.387,25 per il periodo ottobre/dicembre 2004.

ANNO 2003

- ❖ € 437.143,01, per il periodo luglio/settembre 2003;

5.11 LA GESTIONE PATRIMONIALE MOBILIARE**Gestione dinamica e amministrata del patrimonio mobiliare e fondi chiusi immobiliari**

Il patrimonio mobiliare dell'Istituto è così costituito:

- titoli obbligazionari direttamente amministrati dall'Istituto stesso;
- titoli di stato affidati in gestione dinamica a Società di gestione del risparmio, nell'ambito del servizio di cassa dell'Istituto. Il primo contratto di gestione è stato stipulato nel dicembre 2001. Nell'ottobre 2005 è stato stipulato un nuovo contratto di gestione, valido fino alla fine di settembre 2010. Il RTI aggiudicatario del servizio di cassa e di gestione dinamica dei titoli di stato, attraverso SGR delegate, è costituito dai seguenti gruppi bancari: BNL (Capofila), Capitalia, Unicredit, Banca Intesa, S. Paolo IMI, Banca MPS.
- quote di fondi chiusi immobiliari costituiti con apporto di immobili (Fondi Alpha e Beta);
- quote di fondi chiusi immobiliari costituiti con apporto di liquidità (Fondo Aristotele);
- partecipazioni azionarie in Meliorbanca SpA e in Fimit SGR SpA.

titoli obbligazionari amministrati direttamente

La Direzione - tramite l'Ufficio Partecipazioni e Finanze - cura l'accertamento delle cedole pagate e delle obbligazioni estratte a rimborso o in scadenza.

Nel 2005 il valore nominale delle obbligazioni in portafoglio è passato da € 11.188.197 a € 7.192.015, mentre al termine del 2006 sono presenti in portafoglio obbligazioni per € 2.746.518, questa componente è ormai del tutto marginale nell'ambito del patrimonio mobiliare dell'Istituto.

I titoli sono iscritti a bilancio in base al costo d'acquisto, con differenze di scarsa entità rispetto al valore nominale.

titoli di stato affidati in gestione dinamica

Dal dicembre 2001 i Titoli di Stato detenuti dall'Istituto sono affidati in gestione dinamica (sulla base di un contratto di gestione individuale di

portafoglio) al RTI di Istituti Bancari aggiudicatario del servizio di cassa (BNL – Capofila–, Capitalia, Unicredit, Banca Intesa, S. Paolo IMI, Banca MPS), attraverso la delega a SGR del gruppo.

I titoli detenuti in gestione amministrata dall'Istituto (pari a € 862.997.978) furono ripartiti tra i sei componenti il RTI, che in seguito hanno provveduto alla gestione del portafoglio, attraverso la compravendita dei titoli e all'incasso delle cedole.

Nel 2005, a seguito dell'aggiudicazione della gara relativa al servizio di cassa per il periodo 1/10/2005-30/09/2010, si è provveduto contestualmente a redigere e stipulare un nuovo contratto relativo alla gestione dinamica del portafoglio titoli con l'aggiudicatario (risultato il medesimo RTI già titolare del servizio).

La gestione dinamica non dà luogo a movimenti finanziari in corso d'anno.

I risultati positivi di gestione si traducono in incrementi di valore del portafoglio titoli, di cui si tiene conto nella formazione del conto economico e dello stato patrimoniale.

I titoli posseduti sono iscritti in Bilancio secondo il criterio del costo d'acquisto, ai sensi della circolare n. 32/2002 della Ragioneria Generale dello Stato, ed in conformità ai principi di natura civilistica richiamati dal DPR 97/2003.

La Direzione provvede al monitoraggio delle rendicontazioni trimestrali trasmesse dai gestori e alla predisposizione della situazione contabile finale da inserire nel bilancio consuntivo.

Nel corso del 2005 è stato completato il previsto sistema di monitoraggio dell'andamento della gestione dinamica realizzato in collaborazione con la Struttura Applicazioni Informatiche e il caricamento dei dati storici necessari per l'elaborazione della situazione al 31 dicembre 2005 valorizzata al costo di acquisto da includere nel bilancio consuntivo.

Situazione dei fondi Alpha e Beta.

Come noto, l'Istituto ha conferito immobili di proprietà ai Fondi Alpha e Beta realizzati da FIMIT SGR SpA, in cambio della totalità delle quote degli stessi.

Successivamente, si è proceduto al collocamento e all'ammissione a quotazione in Borsa delle quote dei fondi (rispettivamente nel giugno 2002 per il Fondo Alpha e nell'ottobre 2005 per il Fondo Beta), mantenendo in proprietà una

parte delle stesse (rispettivamente il 30% per il Fondo Alpha e il 40% per il Fondo Beta).

Si riportano di seguito i dati riassuntivi dei due fondi:

Fondo Alpha

Non sono intervenute variazioni nella consistenza delle quote nel corso del 2005.

I dividendi incassati nell'anno sono pari a € 7.832.810 (al netto della ritenuta di imposta del 12,5%), riferiti all'esercizio 2004 e al primo semestre del 2005.

Il valore di borsa al 31 dicembre 2005 della quota del Fondo era pari ad € 3.085.

Fondo Beta

Nel corso del 2005 si sono svolte le attività propedeutiche al collocamento in borsa delle quote del Fondo e, nel mese di ottobre, il collocamento stesso.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, analogamente a quanto effettuato per il Fondo Alpha di collocare il 60% delle quote (limite minimo normativamente previsto), mantenendone in portafoglio il 40% (pari a 107.389 quote).

La decisione di mantenere in portafoglio il restante 40% è dovuta, da un lato, alla convenienza di beneficiare del flusso di dividendi e dell'incremento di valore delle quote per effetto della gestione (come accaduto con il Fondo Alpha) e dall'altro alla necessità di dare al mercato il segnale della convinzione da parte del soggetto apportante circa la validità dell'operazione.

Grazie alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio nel periodo compreso tra l'apporto e il collocamento, il valore di collocamento delle quote è stato fissato a € 1.100 (rispetto al valore nominale di € 1.000, con l'attribuzione all'INPDAP dell'incremento di valore sulle quote cedute).

Il controvalore del collocamento è stato di € 177.193.500, con una significativa plusvalenza a vantaggio dell'Istituto pari a circa € 16.000.000.

Al 31 dicembre 2005 la quotazione di borsa della quota del Fondo era pari a € 1.127.

Fondi chiusi immobiliari costituiti tramite apporto di liquidità

Nel corso del 2005 è stata completata la realizzazione del Fondo Immobiliare Chiuso "Aristotele", il cui iter era stato avviato nel corso del 2004, con il "Piano di impiego dei fondi disponibili per il 2004" che conteneva la

previsione di un Fondo Chiuso Immobiliare specificamente dedicato all'edilizia universitaria e del settore della ricerca ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge finanziaria 498/92, come integrato dal comma 17 dell'art. 1 della legge 4/99, per un importo fissato in € 800.000.000.

Tale legge prevedeva che gli enti previdenziali destinassero in via prioritaria una quota non inferiore al 25% dei fondi annualmente disponibili alla realizzazione o all'acquisto di immobili destinati a soddisfare esigenze di edilizia universitaria e di ricerca.

Il D.lgs. 104/96, che ha dato il via alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, ha precluso agli stessi l'investimento diretto in beni immobili, prevedendo l'effettuazione di investimenti immobiliari esclusivamente in via indiretta attraverso lo strumento del Fondo immobiliare chiuso.

Il quadro normativo di riferimento dell'operazione è quindi fornito dal D.M. 24 maggio 1999, n. 228 (Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento), integrato con D.M. 31 marzo 2003 in attuazione dell'art. 5 comma 2 del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001.

Nel corso dell'anno 2004, in attuazione del citato piano di investimenti, sono state completate tutte le fasi preliminari alla costituzione del Fondo Immobiliare Chiuso in questione, denominato "Aristotele", con il completamento della procedura di selezione della Banca a cui affidarne la realizzazione e la gestione (Banca MPS, attraverso la Società di Gestione del Risparmio partecipata Fabrica SGR SpA), e la predisposizione del relativo regolamento da sottoporre all'approvazione di Banca d'Italia.

L'investimento è stato portato a termine nel corso del 2005, successivamente alla definitiva approvazione da parte dei Ministeri Vigilanti, ed alla correlata rimodulazione, da parte del Ministero dell'Economia, del limite di risorse detenibili al di fuori dei c/c della tesoreria unica, avvenuta con DM 0026492 del 15 marzo 2005.

Al fine di non superare il citato limite, l'investimento è stato ridimensionato nell'importo di € 630.000.000, conferito al Fondo nel corso del mese di luglio 2005, in sottoscrizione di n. 2.520 quote del valore unitario di € 250.000 (il

fondo è inizialmente rivolto a investitori qualificati e una eventuale ipotesi di quotazione richiederà il frazionamento delle quote).

Alla data del 31.12.05, la gestione finanziaria della liquidità conferita aveva portato il valore complessivo del Fondo a € 635.382.372.

Il controllo dell'Istituto sull'operazione è stato garantito dalla previsione di un Comitato consultivo (di cui l'INPDAP indica sei componenti su sette) che approva, tra l'altro, i piani di investimento annuali e pluriennali del Fondo.

Partecipazioni azionarie in Meliorbanca SpA e in Fimit SGR SpA.

Fimit SGR SpA

La Fimit SGR è nata nel 1998 per iniziativa del Ministero dell'Economia, che ha promosso la realizzazione della partnership fra Medio Credito Centrale (all'epoca interamente pubblico) e INPDAP, con l'obiettivo iniziale di costituire fondi comuni di investimento immobiliare ad apporto pubblico. Nel 2000 Fimit ha istituito il Fondo Alpha, il primo fondo immobiliare ad apporto in Italia. Il Fondo Alpha è stato collocato con successo nel 2002 e dal luglio di quell'anno è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) di Borsa Italiana. Con il collocamento al pubblico (sono circa 15.000 i sottoscrittori del Fondo Alpha) è stata realizzata la prima privatizzazione di un portafoglio immobiliare pubblico attraverso lo strumento dei fondi immobiliari.

Nel 2003, FIMIT SGR, fra l'altro, ha istituito il nuovo fondo immobiliare ad apporto pubblico denominato "Fondo Beta", anche questo collocato presso investitori istituzionali e retail e ammesso alla quotazione sul MTA nel corso dell'ottobre 2005.

La FIMIT SGR, nel cui azionariato, oltre INPDAP e Capitalia (subentrata a MCC, da questa interamente partecipato), compare anche ENPALS, è oggi tra le prime tre Società di Gestione Immobiliari in Italia per patrimonio netto gestito (passato dal 2002 al 2006 da € 400 mln a € 1.100 mln).

Inpdap detiene attualmente 42.000 azioni della società pari a circa il 38,91% del capitale sociale.

Nel corso dell'anno 2005 non è variata la compagine societaria né il numero di quote della società possedute dall'INPDAP.

I dividendi incassati nell'anno sono pari a € 1.680.000,00.

Meliorbanca SpA

La partecipazione detenuta da INPDAP nella società non deriva dalle politiche d'investimento recenti dell'Istituto, ma dall'originaria partecipazione in Meliorconsorzio (Consorzio Nazionale per il Credito Agrario di Miglioramento) detenuta dagli ex Istituti di Previdenza del Ministero del Tesoro, confluiti in Inpdap.

Nel 1998 dalla trasformazione di Meliorconsorzio è nata Meliorbanca, che nel 2000 è stata ammessa a quotazione sul MTA.

Nel corso del 2005 la società ha incorporato a seguito di fusione le società Arca Merchant SpA e Arca BIM, società partecipate in prevalenza da Banche Popolari, alcune delle quali presenti anche nell'azionariato di Meliorbanca, con il conseguente aumento del capitale sociale e la variazione del peso relativo degli azionisti.

Il numero di quote posseduto da INPDAP non è variato rispetto al 2004, mentre il peso percentuale si è ridotto al 3,37%.

Il valore unitario di borsa della quota al 31.12.04 era pari a € 3,20, dopo che nel corso dell'anno era sceso fino a un minimo di € 2,90.

Nell'anno la società non ha distribuito dividendi.

Approvvigionamento beni e servizi

E' stato ultimato il caricamento dei dati relativi ai beni mobili acquistati entro il 31/12/2005 nel supporto informatico in ACCESS predisposto dalla Struttura di Progetto per le Applicazioni Informatiche.

Conseguentemente a tale caricamento, compiuto nei termini previsti, ad eccezione di talune Sedi, è seguita la migrazione in ambiente SAP di tutti i dati inventariali.

Pertanto, la procedura cespiti è stata ultimata, collaudata e ha consentito il consolidamento e informatizzazione degli inventari cartacei (o su procedure stand alone) di sede alla data del 31/12/2005.

Tale operazione ha consentito di raggiungere uno degli obiettivi più rilevanti con l'implementazione del modulo "Gestione Cespiti" in SAP R/3 IS-PS ottenendo il consolidamento dei singoli inventari e di un inventario complessivo che supporta i valori iscritti in bilancio 2005.

Ciò ha permesso di rilevare, a livello nazione (140 strutture) , una consistenza di beni mobili che si attesta in 167.066 unità.

6. L'ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELL'INPDAP NEGLI ANNI 2006-2007

Per offrire ulteriori elementi di valutazione sull'andamento generale della gestione dell'INPDAP si ritiene opportuno riportare in apposita tabella i risultati gestionali relativi agli anni 2006-2007 che emergono:

- dal bilancio di previsione per l'anno 2006 deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 novembre 2005 ed approvato dal Consiglio di Indirizzo e vigilanza il 2 febbraio 2006 successivamente integrato da tre note di variazione approvate dal CIV, rispettivamente, in data 28/09/2006, 19/10/2006 e 21/12/2006;
- dal bilancio di previsione per l'anno 2007 deliberato dal Consiglio di Amministrazione il 31 ottobre 2006 ed approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza in via definitiva in data 21 dicembre 2006 n.297 integrato da una prima nota di variazione approvata il 22 febbraio 2007;

L'andamento della gestione negli anni anzidetti può evincersi dal seguente prospetto.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE GENERALE	2005	2006	2007
	Bilancio consuntivo	Bilancio di previsione 3 ^a variazione	Bilancio di previsione 1 ^a variazione
RISULTATO FINANZIARIO DI COMPETENZA	-2.052,5	-2.074,0	-3.646,7
RISULTATO FINANZIARIO DI CASSA	17.727,9	15.428,6	11.852,4
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE	16.901,4	14.900,0	11.318,2
RISULTATO ECONOMICO DI ESERCIZIO	-427,6	-38,3	-2.658,4
SITUAZIONE PATRIMONIALE NETTA AL 31 DICEMBRE	20.996,5	*20.958,2	*18.929,8

**La situazione del patrimonio netto non è un dato contemplato dai bilanci previsionali, pertanto se ne fornisce il dato presunto*

Dal prospetto emerge, in particolare, per quanto concerne il 2006, il notevole squilibrio del bilancio di competenza, in deficit per mln. 2.074,0 che concerne sia la parte corrente che quella in conto capitale. Il deficit di parte corrente evidenzia il progressivo assottigliamento del margine attivo di copertura destinato in un futuro assai prossimo ad una divaricazione sempre più negativa.

Il disavanzo in conto capitale è invece fortemente caratterizzato dagli stanziamenti previsti per la concessione di prestiti e mutui e per acquisti e costruzioni di immobili e la manutenzione straordinaria degli stessi.

Anche le previsioni di competenza per l'anno 2007 (compresa la prima variazione di previsione) sono state deliberate con un complessivo disavanzo di 3.646,7 mln di euro che, a causa delle minori entrate contributive che potrebbero verificarsi per lo slittamento al 2008 degli incrementi contrattuali del pubblico impiego relativi al biennio 2006-2007, potrebbe lievitare a 4.401,3 mln

di euro, riferibile per mln.3.346 alla parte corrente e per mln.1.055,3 alla parte in conto capitale. Il presunto disavanzo corrente (mln.3.346) dipende per il 97,3 per cento del suo ammontare dalla *"scopertura previdenziale"*, determinata dalla insufficienza delle entrate contributive rispetto alla spesa pensionistica e previdenziale. La restante spesa di funzionamento (mln.1.510) rappresenta il 2,65 per cento della complessiva spesa corrente e appare difficilmente riducibile tenuto conto che per circa 415 mln di euro attiene ad oneri di personale e per il restante importo riguarda principalmente i cosiddetti consumi intermedi, spese soggette, a ripetute riduzioni per esigenze di finanza pubblica. Ne deriva che l'andamento nel periodo considerato del disavanzo corrente tende ad assumere carattere strutturale ad andamento crescente non contrastabile da significative azioni dell'Istituto il quale non può influenzare né la dinamica della spesa pensionistica e previdenziale, né l'ammontare delle entrate contributive, frenate nel loro naturale incremento dalle politiche governative di contenimento della spesa di personale delle Amministrazioni pubbliche.

BILANCIO PLURIENNALE 2007-2009

In ottemperanza dell'art. 15 del Regolamento di Contabilità e Amministrazione è stato redatto, in termini di sola competenza, il bilancio pluriennale 2007-2009, secondo le indicazioni del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza di cui alla Delibera n. 278 del 09 marzo 2006 e Delibera n.358 del 27 giugno 2006 del Consiglio di Amministrazione. La previsione di seguito esposta si sviluppa sull'arco temporale 2007-2009 rispetto alle Linee di indirizzo strategico triennali 2006-2008 indicate dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza e recepite nei programmi del Consiglio di Amministrazioni.

Tuttavia, nelle previsioni 2009 l'enfasi maggiore è stata rivolta alle prestazioni ed alle entrate contributive, le cui dinamiche non risentono (ovvero risentono in misura lieve) degli indirizzi strategici.

Il documento di bilancio triennale espone i dati previsionali secondo un'organizzazione riconducibile alle nuove Unità Previsionali di Base di Primo livello evidenziando così gli andamenti contabili in cui sono tradotte le linee di programmazione e di pianificazione per ciascuno dei rispettivi Centri di Responsabilità.

Dal confronto dei risultati generali del triennio 2007-2009 si ricava una

conferma dell'andamento negativo che assume una natura strutturale e conduce, nel medesimo periodo, alla completa "erosione" dell'avanzo di amministrazione presunto all' 1/1/2007. Il disavanzo assume un trend negativo crescente, passando dagli 3.016,6 mln di euro del 2007 agli 7.916,9 mln di euro del 2008, con la grandezza intermedia del 2009 pari a 7.435,7 mln di euro, facendo registrare il maggior tasso di crescita tra l'esercizio 2007 e quello 2008.

I disavanzi complessivi del triennio possono essere analizzati scindendo le componenti che concorrono alla loro determinazione. Infatti, in parte corrente il risultato negativo atteso per il 2007 è confermato in misura maggiore nel 2008 per 6.897,2 mln di euro con un miglioramento nel 2009 dove è quantificato in 6.674,4 mln di euro.

Il disavanzo in parte capitale, invece, pur non invertendo il segno, presenta una riduzione rispetto al 2007. Infatti dagli iniziali 1.055,4 mln di euro, si passa nel 2008 a 1.019,7 mln di euro, per finire nel 2009 con un maggiore decremento per un totale di 761,3 mln di euro.

In parte corrente il fattore che incide maggiormente sul risultato negativo in misura progressiva nell'intero triennio (2007-2009) è dato dalla crescita delle entrate contributive che è minore rispetto, invece, alle uscite per le prestazioni pensionistiche e previdenziali.

Le entrate contributive, che si configurano in misura non sufficiente a coprire le spese per prestazioni pensionistiche e previdenziali, sono pari per il 2007 ad 53.817,1 mln di euro. Nell'esercizio successivo recedono ad 50.903,4 mln di euro in quanto il 2008 non include, a differenza del 2007, gli effetti dei rinnovi contrattuali accompagnati, peraltro, dalle cessazioni dal servizio di personale non interamente sostituito da nuove assunzioni. Infine, il 2009 restituisce un recupero previsionale ipotizzando un gettito contributivo complessivo pari a 52.660,0 mln di euro.

Sempre sul versante delle entrate, si registra un andamento sostanzialmente stazionario delle altre categorie, tranne per quella relativa ai trasferimenti attivi, dove il solo esercizio 2007 risente delle iniziative finalizzate al progressivo smaltimento dell'arretrato delle domande di riscatto e ricongiunzioni, presentate dal personale del Ministero della Pubblica Istruzione ai propri Uffici prima del subentro dell'Inpdap, che comporteranno una significativa entrata per "valori capitali". Si avrà una considerevole crescita anche nelle