

5.9 LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Come noto, alla fine del 2003 l'Istituto ha deciso di non rinnovare i contratti biennali in scadenza ad aprile 2004 con le Società che avevano in appalto l'intera gestione del patrimonio immobiliare dell'INPDAP in considerazione delle gravi criticità, rilevate anche in sede parlamentare, nel corso del 2004.

Pertanto, alla scadenza del contratto sono stati avviati i necessari controlli, anche in contraddittorio, sulle attività svolte nel biennio 2002-2004.

L'Istituto ha sollevato numerose contestazioni sull'attività di gestione, con la contestuale richiesta di risarcimenti e di applicazione di penali.

Come già riferito nel precedente referto, in alcuni casi, secondo quanto previsto dall'art. 39 del contratto, sono state avviate procedure di conciliazione, completate nel 2006 per talune società.

È stato invece instaurato contenzioso giudiziale nei confronti di altre per le quali le rilevanti criticità accertate durante le verifiche tecniche hanno comportato anche l'escussione delle fidejussioni.

I risultati economico-finanziari raggiunti con le conciliazioni sono sinteticamente i seguenti:

- ◇ sono stati recuperati, a titolo restitutorio dalle Società di gestione 26,9 mln con le suddette procedure conciliative. A titolo risarcitorio risulta recuperato in media l'81% del fatturato;
- ◇ Le Società hanno rinunciato alle richieste di risarcimento danni per 27,7 mln;
- ◇ sono state recuperate morosità locative e adeguamento canoni per un totale, solo nel 2006, di 22,3 mln;
- ◇ sono stati rinviati a giudizio per truffa aggravata ed associazione a delinquere per false fatturazioni per 11,0 mln alcuni gestori, nell'ambito della precedente convenzione 1996-2002, mentre altri accertamenti della Magistratura sono in corso, con la piena collaborazione dell'Istituto.

I risparmi ottenuti per la gestione degli attuali circa 12.000 immobili (prima della cartolarizzazione erano 45.000) sarebbero valutati per il solo 2006 in oltre 33 mln. Dall'inizio della gestione diretta i risparmi sono stati di 65 mln.

Complessivamente tra risparmi di gestione e recuperi dalle Società l'INPDAP avrebbe registrato un saldo positivo di 181 mln nel periodo 2° semestre 2005-fine 2006, dei quali 110 mln nel 2006.

Stato attuale della morosità

In via preliminare, si deve tener conto che le operazioni di rilevazione della morosità risentono delle problematiche connesse alla migrazione dei dati all'Istituto da parte dei gestori alla chiusura dei pregressi rapporti contrattuali che hanno interessato complessivamente il periodo 1996-2004.

Infatti, all'esito delle verifiche effettuate sulle banche dati - restituite, comunque, all'Istituto solo alla fine del 2005 - è risultata assolutamente carente l'attività di aggiornamento in carico contrattualmente alle società di gestione per tutto il periodo sopra citato, in special modo nei lotti per i quali è stato attivato il contenzioso giudiziale.

Il dato complessivo della morosità per contratti privati vigenti registrata in banca dati ammonterebbe a 161,3 mln al netto di 41,9 mln per bollettini non attribuiti (pagamenti scartati dal sistema per motivi tecnici). Tale importo, sarebbe destinato a subire significative decurtazioni, oltre che all'esito della attività di correzione ed integrazione da parte dei Compartimenti e della Direzione Centrale su morosità solo figurativa, anche all'esito della corretta imputazione delle somme versate dagli inquilini non tramite Agenzia delle Entrate (con il modulo F 24) ma con strumenti alternativi (assegni, bollettini di ccp, ecc...) per le quali deve essere svolta l'attività manuale di attribuzione alle partite contabili.

A tale riguardo è opportuno sottolineare che nell'anno 2006 l'attività di recupero della morosità ha raggiunto la cifra di 22,3 mln risultato di un certo rilievo considerando l'attività di ricostruzione effettuata nonostante la scarsa attendibilità dei dati informatici (tenuto conto anche dei ritardi delle Società di gestione nella migrazione dei dati).

Alle somme recuperate sopra citate vanno aggiunte quelle connesse all'attività di recupero stragiudiziale attraverso la verifica dei flussi finanziari a seguito della quale sono stati versati dalle ex Società di gestione (seconda Convenzione) i saldi gestionali e le somme incassate successivamente al 31 luglio 2004, per un totale, aggiornato a dicembre 2006, pari ad 8,1 mln.

Per quanto riguarda invece il primo periodo di gestione esterna (1996-2002) va evidenziato che la competente Direzione, sin dall'agosto 2004, ha avviato un'attività di verifica dell'appalto e dei flussi finanziari che ha condotto a risultati di un certo rilievo.

Infatti in tale peculiare contesto, all'esito dei primi accertamenti sarebbero state già recuperati euro 432.676,05.

Da quanto esposto emerge che proprio l'azione avviata dall'Istituto di interruzione del rapporto contrattuale con i gestori nonché le successive verifiche

hanno condotto all'accertamento ed al conseguente incasso di somme considerevoli per un totale pari a 8,6 mln (1^a e 2^a 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. Per valorizzare tale risultato basti pensare che due mandatarie, alle quali erano affidati quattro lotti (lotti 4, 5, 7 e 8) ove la consistenza del patrimonio è considerevole, non hanno riversato all'Istituto le somme connesse alla riscossione dei canoni. Come già detto con tali Società sono pendenti rilevanti giudizi dinanzi ai competenti Tribunali.

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%). In pratica su un incassato totale di 8,6 mln. l'Istituto, se fosse ancora vigente la Convenzione con i gestori, avrebbe effettivamente introitato solo 6,1 mln, con un differenziale negativo di 2,5 mln.

Acquisizioni immobili

Per quanto riguarda gli immobili destinati a sede strumentale, gli indirizzi forniti dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, hanno fin dall'inizio sollecitato l'acquisizione in proprietà di strutture adeguate alle funzioni via via crescenti svolte dall'Istituto.

A questo scopo, nel tempo è stato dato corso ad una articolata attività istruttoria finalizzata all'individuazione e all'acquisto di edifici idonei.

La legge finanziaria per il 2006 (cfr art. 1, comma 23) ponendo vincoli stringenti agli stanziamenti destinati all'acquisto di immobili, ha inizialmente bloccato la conclusione delle trattative in essere.

A seguito dell'assunzione delle competenze in materia la competente Direzione Centrale ha promosso la rimozione del vincolo normativo introdotto, attraverso un apposito emendamento apportato al decreto legge 4/07/2006, n. 223, in sede di conversione in legge (4/08/2006, n. 248), che ha previsto la deroga al suddetto limite economico-finanziario per gli enti previdenziali destinatari delle operazioni di dismissione disciplinate dalla legge 23/11/2001, n. 410, permettendo il ripristino delle previsioni originarie sul capitolo. Grazie al superamento di tale vincolo, è stato possibile procedere, nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno, all'acquisto di due immobili da destinare alle sedi strumentali di Ferrara e Viterbo e alla chiusura delle trattative per l'acquisto di un ulteriore immobile per la sede di Nuoro, riattivando così il processo di progressiva razionalizzazione logistica delle sedi dell'Istituto che si era interrotto negli anni precedenti.

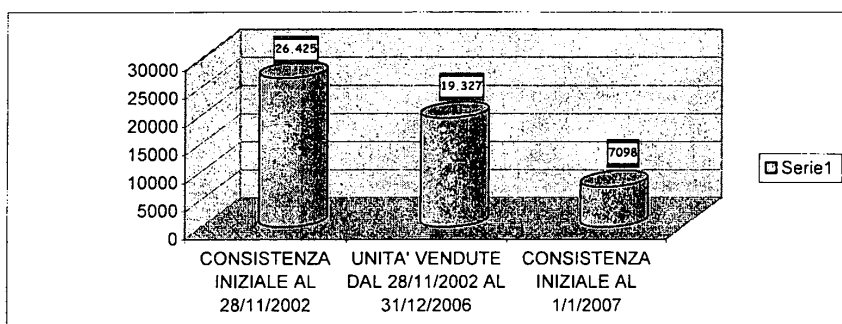
Ulteriori situazioni di annosa criticità sono state risolte attraverso l'acquisizione in locazione delle sedi di Piacenza, Massa, Verona, Udine, Pordenone, Belluno, Grosseto.

5.10. L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le cartolarizzazioni immobiliari

Come noto, tra gli obiettivi strategici tracciati dal C.I.V. per il triennio 2004/2007 per le politiche patrimoniali risulta indicata la tendenziale ultimazione della dismissione del patrimonio cartolarizzato così come previsto dal cronoprogramma dell'operazione per gli Enti previdenziali coinvolti.

Dal quadro di sintesi che segue, si può evincere che l'Istituto ha alienato, in qualità di gestore vendite della Società veicolo, a partire dal 28/11/2002, 19.237 unità a fronte delle 26.425 unità assegnate pari a circa il 73% del patrimonio residenziale da dismettere, con un incasso per la SCIP di circa 1.650,2 mln.



I^a Operazione di cartolarizzazione (SCIP1)

La prima operazione di cartolarizzazione ha riguardato 11.974 unità immobiliari.

Alla data del 31/12/2006 le unità immobiliari vendute risultano 10.784, a fronte di un incasso di 998,3 mln.

Permangono da alienare circa 1.190 unità a causa di situazioni di oggettiva criticità (occupazioni abusive, pregio, ricorsi ...).

Giova sottolineare che l'operazione è stata pressoché portata a termine: gli investitori sono, difatti, già stati rimborsati. Residuano da vendere unità immobiliari marginali, caratterizzate da peculiari situazioni di contenzioso (ad es. immobili di pregio) o criticità urbanistica, per il superamento delle quali sono allo studio interventi anche sul piano normativo.

Al tale proposito sono stati avviati contatti con il Ministero dell'economia e delle finanze al fine di definire la chiusura dell'operazione.

È in corso di emanazione, da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, il 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".

SCIP 1

ANNO 2006

Vendite ordinarie

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	90	5.991.175,94

Vendite all'asta

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	56	9.581.110,01

Totale vendite anno 2006: n. 146 unità immobiliari per un incasso di 15,6 mln.

IIª Operazione di cartolarizzazione: (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 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	4.808	365.292.885,62

Vendite all'asta

	Unità vendute	Incassi
TOTALE	684	70.214.363,89

Totale vendite anno 2005: 5.492 unità immobiliari per un incasso di 435,5 mln

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 321,2 mln.

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 7,5 mln.

5.11 LA GESTIONE DEL 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 2006 il valore nominale delle obbligazioni in portafoglio è passato da 7,2 mln a 2,7 mln, mentre al termine del 2007 sono presenti in portafoglio obbligazioni per 1,6 mln; 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 863,0 mln) 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 competente Direzione provvede al monitoraggio delle rendicontazioni trimestrali trasmesse dai gestori e alla predisposizione della situazione contabile finale da inserire nel bilancio consuntivo.

I rendimenti della gestione, hanno mostrato, nella parte conclusiva del 2006 e soprattutto nel 2007, un trend crescente, coerente con la parallela crescita dei tassi di mercato.

La maggior parte dei gestori hanno indirizzato i propri investimenti in prevalenza sui CCT, caratterizzati da una più ridotta esposizione al rischio di variazioni dei tassi interesse.

Tali titoli riconoscono una cedola semestrale legata al tasso dei BOT rilevato all'inizio del semestre, e scontano, quindi, un ritardo nell'adeguamento ai tassi correnti.

Questo contribuisce a spiegare la tendenza in aumento dei tassi a breve riscontrata dalla fine del 2005 abbia potuto dispiegare i propri effetti sulla gestione dalla metà del 2006.

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 2006.

I dividendi incassati nell'anno sono pari a 6,9 mln (al netto della ritenuta di imposta del 12,5%), riferiti al secondo semestre 2005 e al primo semestre del 2006.

Il valore di borsa al 31 dicembre 2006 della quota del Fondo era pari ad € 3.089.

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).

Nell'anno 2006 sono stati incassati dividendi pari a euro 17,5 mln (al netto della ritenuta fiscale 12,50%) riferiti al biennio 2004/2005, considerato che nei primi due anni di vita del fondo non era prevista la distribuzione dei dividendi, ed al primo semestre 2006.

Per gli anni pregressi, il Consiglio di amministrazione di FIMIT SGR S.p.A. Società di Gestione del Fondo nella seduta del 21/02/06 ha deliberato un dividendo unitario lordo di euro 168,50, mentre per il primo semestre 2006 il dividendo unitario lordo deliberato è di euro 17,70.

Al 31 dicembre 2006 la quotazione di borsa della quota del Fondo era pari a € 1.075.

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 630,00 mln.

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.

Il fondo ha raggiunto la piena operatività nel corso del 2006, con l'approvazione del piano degli investimenti da parte del Comitato Consultivo e la sua progressiva realizzazione da parte della SGR. Nell'anno è iniziata l'acquisizione e la messa a reddito degli asset immobiliari oggetto dell'attività di investimento del Fondo. La gestione della liquidità ha generato un incremento di valore complessivo del fondo di circa 18,75 mln. Il valore della quota 31/12/2006 era pari a euro 258.519,72.

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 2006 non è variata la compagine societaria né il numero di quote della società possedute dall'INPDAP.

Anche se è stato raggiunto un utile d'esercizio 2005 superiore a euro 8,9 mln, nel 2006 non sono stati distribuiti dividendi, in considerazione dell'esigenza di garantire il soddisfacimento dei requisiti patrimoniali richiesti alla SGR da provvedimento Bankitalia del 14 aprile 2005 a fronte del forte incremento dell'attività della massa gestita.

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 dall'INPDAP non è variato rispetto al 2004, mentre il peso percentuale si è ridotto al 3,37%.

La quotazione delle azioni della società alla data del 31/12/2006 era a pari a euro 3,74.

Sono stati incassati dividendi per euro 552.981 (dividendi unitari pari a euro 0,13 per azione).

Approvvigionamento beni e servizi

E' stato ultimato il caricamento dei dati relativi ai beni mobili acquistati entro il 31/12/2006 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 31/12/2006.

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 2006.

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

6. L'ANDAMENTO DELLA GESTIONE DELL'INPDAP NEGLI ANNI 2007-2008

Per offrire ulteriori elementi di valutazione sull'andamento generale della gestione dell'INPDAP si ritiene opportuno riportare in apposita tabella i dati previsionali relativi agli anni 2007-2008 che emergono:

- dal bilancio di previsione per l'anno 2007, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 31 ottobre 2006 ed approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza il 21 dicembre 2006, successivamente integrato da tre note di variazione approvate dal C.I.V., rispettivamente, in data 22/2/2007, 11/10/2007 e 14/12/2007.
- Dal bilancio di previsione per l'anno 2008 deliberato dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dal Consiglio di indirizzo e vigilanza in data 10/12/2007 ed integrato da una prima nota di variazione approvata il 14/12/2007.

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

ANDAMENTO DELLA GESTIONE GENERALE
(in milioni di euro)

RISULTATI	2006 Bilancio consuntivo	2007 Bilancio 3° variazione di previsione	2008 bilancio di previsione
Risultato finanziario di competenza	-338,9	-4.442,6	-3.538,8
Risultato finanziario di cassa	18.933,5	14.307,5	12.596,3
Avanzo di amministrazione	16.592,1	12.149,4	9.060,0
Risultato economico di esercizio	1.492,2	-2.932,8	-2.904,6
Situazione patrimoniale netta al 31 dicembre	22.488,7	*19.556,0	*17.492,0

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

I dati contabili relativi all'esercizio 2007 sono i seguenti:

- La gestione finanziaria unitaria INPDAP di competenza registra entrate per complessivi 71.242,2 mln ed uscite per complessivi 75.684,8 mln, con un previsto disavanzo finanziario di competenza di 4.442,6 mln costituito da 2.882,0 mln di disavanzo di parte corrente e da 1.560,6 mln di disavanzo in conto capitale;
- La gestione economica evidenzia un previsto disavanzo di 2.932,8 mln, derivante dal predetto disavanzo di parte corrente pari a 2.882,0 mln, e dal disavanzo delle componenti che non danno luogo a movimenti finanziari (partite di natura strettamente economica), pari a 50,8 mln. L'esposizione degli schemi per singole gestioni evidenziano un risultato economico negativo non solo per la CPDEL e la CTP Stato, ma ora anche per la CPI, a causa dello squilibrio contributivo sulla spesa pensionistica;

- La consistenza di cassa passa da 15.549,6 mln iniziali a 14.307,5 mln, con un differenziale negativo di 1.242,1 mln, per effetto dei maggiori pagamenti rispetto alle riscossioni;

Per quanto riguarda invece, il bilancio di previsione 2008, si evidenziano i dati che seguono:

- la gestione finanziaria unitaria INPDAP di competenza registra entrate per complessivi 73.968,3 mln e uscite per complessivi 77.507,1 mln, con un previsto disavanzo finanziario di competenza di 3.538,8 mln, costituito da 2.799,3 mln di disavanzo di parte corrente (dovuto principalmente al saldo negativo tra entrate contributive e prestazioni istituzionali) e da 739,5 mln di disavanzo in conto capitale (dovuto principalmente al saldo della gestione del credito agli iscritti, per l'esaurimento degli introiti derivanti dalle operazioni di cartolarizzazione). Tale risultato negativo è interamente riassorbito con il parziale utilizzo del previsto avanzo di amministrazione, al 31/12/2007;
- la gestione economica evidenzia un previsto disavanzo di 2.904,6 mln, derivante dal predetto disavanzo di parte corrente, pari a 2.799,3 mln, e dal disavanzo delle componenti che non danno luogo a movimenti finanziari (partite di natura strettamente economica), pari a 105,3 mln. L'esposizione degli schemi per singole gestioni evidenziano un risultato economico negativo non solo per la CPDEL e la CTP Stato, ma ora anche per la CPUG, a causa di una inattesa riduzione di oltre il 50%, rispetto al corrente esercizio, delle entrate contributive;
- la consistenza di cassa passa da 16.518,9 mln iniziali a 12.596,3 mln, con un di differenziale negativo di 3.922,6 mln, per effetto dei maggiori pagamenti rispetto alle riscossioni;

Al riguardo la Corte conferma la preoccupazione per l'ingente disavanzo finanziario, in particolare della gestione di parte corrente, in quanto il previsto squilibrio, a decorrere dall'esercizio 2007, tra entrate contributive e prestazioni istituzionali, deve ritenersi strutturale.

Infatti, a differenza dei precedenti esercizi, che hanno fatto registrare, nel complesso -una positiva differenza tra entrate contributive e spese per prestazioni istituzionali, per gli esercizi 2007 e 2008 si prevede, invece, una repentina inversione di tendenza, che porta la gestione unitaria dell'Istituto a una "scopertura previdenziale" rispettivamente di 3.173,1 mln e 3.485,2 mln. La situazione finanziaria è ancor più preoccupante se proiettata al bilancio pluriennale 2008-2010, che prevede un incremento della "scopertura previdenziale" del 100% nel 2009 e del 200% nel 2010, con conseguente esaurimento dell'avanzo di amministrazione già alla fine

dell'esercizio 2009.

La particolare criticità della situazione dell'Ente è ancora più evidente se rapportata al "boom" delle erogazioni di prestiti e mutui erogati nel 2007 e alla mancanza di fondi per far fronte alle domande presentate dagli iscritti nel secondo semestre dell'anno in corso. In tale contesto, una parte consistente dei fondi stanziati per il 2008 dovrebbe essere utilizzata per soddisfare le domande giacenti al 31/12/2007, con il conseguente possibile esaurimento dello stanziamento dei fondi già nei primi mesi del 2008, aumentando lo stato di disagio già manifestato dagli iscritti.

La situazione prospettata suscita ulteriore preoccupazione in considerazione del concomitante avvio delle concessioni di mutui e prestiti anche ai pensionati, previsto dal D.M. 45/2007.

I molteplici fattori che determinano tale preoccupante situazione finanziaria sono, tuttavia, riconducibili alla vigente normativa previdenziale e a fenomeni demografico-sociale, esogeni alla volontà dell'Istituto.

Del resto, la spesa di funzionamento (personale e consumi intermedi) rappresenta uno dei livelli più bassi nel Comparto Parastato e appare, difficilmente riducibile, anche in considerazione dell'applicazione da parte dell'Istituto di varie norme di contenimento della spesa pubblica, a cominciare dalla Legge 191 del 30 luglio 2004.

L'attuale impegno dell'Istituto non può che essere rivolto a quantificare con precisione le entrate contributive e le relative morosità, nonché al recupero della correntezza sia per quanto riguarda le pratiche di riscatti e ricongiunzioni, con incremento delle entrate contributive, sia per quanto riguarda il pagamento delle prestazioni, con riduzione del pagamento di interessi legali e rivalutazione monetaria.

Inoltre, dovranno essere attivati interventi, anche normativi, al fine di perseguire l'equilibrio tra entrate contributive e prestazioni istituzionali, individuando proposte concrete per contrastare la progressiva contrazione del numero degli iscritti, derivante non solo dalla continua trasformazione in S.p.A. di servizi gestiti dagli enti locali ma anche dalla precarietà delle attuali forme di lavoro, che rende non più procrastinabile l'avvio di una nuova politica di assunzioni mirata a ridurre il lavoro interinale, le collaborazioni e le altre forme di lavoro eterogenee, con la conseguente stabilizzazione dei rapporti di lavoro.