

**STRUTTURE/ATTIVITA' SOCIALI**

In considerazione del ritardato avvio dei servizi relativi alle vacanze estive e ai soggiorni studio all'estero connesso alle note vicende della procedura di appalto e al fine di garantire un sistema di vigilanza in ordine all'accertamento dei vincoli e delle garanzie contrattualmente sottoscritte dalle Società, a tutela dei ragazzi partecipanti, sono stati attivati una serie di interventi di monitoraggio e verifica dei colleges da parte sia di funzionari incaricati sia del personale del Servizio Ispettivo che ha relazionato su oltre 60 centri dei 74 complessivi in Italia e all'estero. Nell'ultimo trimestre del 2006 si sono concluse tutte le attività relative ai soggiorni in Italia e all'estero rivolte ai figli degli iscritti.

**I dati 2006****VACANZE CLIMATICHE IN ITALIA 2006**

Domande pervenute 15.747

Minori che hanno usufruito del servizio 8.520

**VACANZE STUDIO ALL'ESTERO 2006**

Domande pervenute 41.310

Minori che hanno usufruito del servizio 23.656

In relazione alla gestione delle *strutture sociali* occorre ricordare l'obiettivo di adeguare a livello di eccellenza e qualità lo standard offerto dalle strutture sociali che, nel corso del 2006, ha visto porre in essere diverse attività:

- attività volte alla verifica ed armonizzazione dei servizi resi agli ospiti delle Strutture Sociali;

- attività alla estensione a tutte le Strutture del progetto “scambio socioculturale” con analoghe Strutture nazionali e/o europee;
- attività volte allo studio di nuove opportunità formative extra scolastiche finalizzate all’acquisizione di crediti scolastici (corsi Ecdl, volontariato, tornei sportivi, ecc.); in proposito è stata preliminarmente svolta la verifica dei contratti in essere procedendo al rinnovo di quelli scaduti.

Di seguito, per la regolarizzazione dei servizi affidati in service, l’attenzione è stata rivolta soprattutto al servizio socio-educativo e alla necessità di garantire un ruolo predominante del personale dell’Istituto in materia di pianificazione, programmazione, coordinamento e controllo dell’attività espletata, definendo il nuovo capitolato ispirato ad un criterio di flessibilità economico e funzionale ed ad affermare il ruolo dell’Istituto nell’attività socio-educativa in rapporto alla ditta esterna.

Si è, quindi, concluso lo studio per uniformare la tipologia dei servizi offerti da ciascuna struttura, in particolare per l’ospitalità dei giovani in convitto e al fine di garantire, ovunque, sul territorio la residenzialità mista, semiconvittuale e universitaria; in particolare è stato avviato un percorso di adeguamenti e ristrutturazioni in grado di garantire sin da subito e per l’anno scolastico 2007/2008 presso il Convitto di Anagni una ospitalità convittuale per entrambi i sessi con un ulteriore potenziamento dell’ospitalità universitaria, così come presso il convitto di Caltagirone, attraverso la valorizzazione di alcuni nuovi spazi ricettivi. Per il Convitto di Spoleto è stata pianificata la valorizzazione dell’ospitalità semi convittuale con l’adeguamento degli spazi, mentre presso le Strutture di Arezzo e Sansepolcro sono in fase di recupero spazi ed immobili utili a garantire la massimizzazione e l’omogeneizzazione dei servizi potenzialmente erogabili.

Per l’estensione a tutte le Strutture sociali del progetto “scambio socioculturale” con analoghe Strutture nazionali e/o europee è stato pianificato

l'utilizzo delle strutture sociali quali luoghi di accoglienza di giovani provenienti dall'estero al fine di garantire, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, il medesimo servizio in favore di giovani figli di iscritti che, sin dal 2007 potranno trascorrere due settimane di esperienza e scambio culturale presso famiglie straniere.

Lo studio di nuove opportunità formative extra scolastiche, finalizzate all'acquisizione di crediti scolastici (corsi Ecdl, volontariato, tornei sportivi, ecc.) ha portato l'Istituto in fase di sottoscrizione del Protocollo d'Intesa con l'AICA. Il Progetto prevede l'attivazione di Test Center presso le Strutture Sociali Inpdap in analogia con le iniziative già attuate dal MIUR (accreditando le Scuole e le Università), l'Arma dei Carabinieri, la Guardia di Finanza, la Polizia di Stato, il Ministero dei Beni Culturali, la Marina Militare, l'Euroformazione del Ministero della Difesa e altri Enti pubblici. Il Progetto verrà esteso agli ospiti delle Strutture Convittuali e del Liceo della Comunicazione e a tutti coloro che, residenti sul territorio, lo richiederanno. Saranno fornite le competenze necessarie per conseguire la "Patente Europea di guida al computer" riconosciuta dall'Unione Europea e rilasciata in Italia dall'AICA, con il programma ECDL.

Per gli anziani, sono state promosse azioni positive volte a favorire l'inserimento dei medesimi nel tessuto socio-culturale-ambientale del territorio; nel protocollo d'intesa con l'AICA è previsto tra l'altro il programma e-Citizen.

Il medesimo progetto verrà esteso agli ospiti delle Case Albergo, agli anziani e a tutti coloro che, residenti sul territorio, ne faranno richiesta.

Il programma e-Citizen fa parte di un programma più ampio: Over 60 in Rete/Sviluppo della Società a favore della terza età con il coinvolgimento dei giovani - finalizzato a:

- promuovere l'accesso e la piena integrazione nella società dell'informazione e della conoscenza con particolare riferimento a coloro che per situazioni oggettive non hanno la capacità e la possibilità di utilizzare i nuovi media.

- Sostenere l'alfabetizzazione degli anziani connessa alla vita sociale e intesa ad assicurare in maniera diffusa competenze socio relazionali, comunicative e culturali.

### **Complessivamente nel settore sono state impiegate n 546 Risorse umane**

#### **POLITICHE PATRIMONIALI**

Nel corso del 2006, prima con l'attribuzione di tutte le competenze in materia patrimoniale in capo alla Direzione Centrale Patrimonio e Investimenti, poi con la successiva individuazione della stessa quale centro di responsabilità di I livello titolare dell'UPB "Patrimonio e Tecnologia", sono state gettate le basi per una gestione integrata e organica di tutte le componenti dell'attivo patrimoniale (beni mobili, immobili, attività finanziarie), e delle diverse categorie di spesa dell'Istituto (sia per l'acquisizione di beni e servizi, che in c/capitale), con l'unica esclusione di quelle per il personale.

Tale fondamentale ristrutturazione ha richiesto una profonda riorganizzazione degli Uffici e del personale in funzione della necessità di assicurare la governance delle risorse finanziarie correlate alla quasi totalità delle spese discrezionali dell'Istituto.

Tra le attività più rilevanti, sia per la dimensione finanziaria nel loro complesso, che per i molteplici aspetti operativi, vi sono quelle connesse con la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Istituto e con la dismissione e gestione di quello cartolarizzato. In continuità con gli anni precedenti, anche gli obiettivi assegnati per il 2006 hanno dato particolare attenzione a tali attività.

Si segnala, inoltre, che nel corso dell'anno 2006 sono proseguite le attività volte alla istituzione di un'unica banca dati effettuando un primo trasferimento dei dati da quella attualmente in uso per le PP. AA. a Pimgest.

Per il recupero della morosità in ordine agli immobili locati a Pubbliche Amministrazioni è stata perfezionata ed è attualmente all'attenzione dell'Avvocatura dell'Istituto la bozza di accordo per quanto concerne:

- gli immobili locati all’Agenzia delle Entrate
- l’immobile locato alla Ragioneria Provinciale dello Stato di Benevento.

Per l’applicazione delle norme contenute nel D.L.4/7/2006 N° 223 sono state dettate le indicazioni in merito alle innovazioni introdotte in materia di:

1. registrazione telematica dei contratti
2. nuovo regime di fatturazione IVA

In particolare si è proceduto, di concerto con l’Agenzia delle Entrate, a supportare i Compartimenti per l’attivazione del collegamento telematico necessario per la registrazione ed a fornire tutte le indicazioni, anche amministrative, necessarie per adempiere, nei tempi prefissati, a quanto prescritto dal citato decreto, e quindi pubblicare sul sito intranet una statistica, di ausilio ai Compartimenti, con l’elenco dei contratti e le date di scadenza degli stessi al fine di consentire ad ogni singola struttura territoriale di programmare, in modo semplificato, la tempistica per la registrazione degli stessi. In merito al nuovo regime IVA, che ha consentito l’optabilità ad un regime di esenzione, si è reso necessario, oltre la verifica della banca dati con conseguente adeguamento della stessa alla nuova normativa, predisporre ed inviare a tutti i conduttori una comunicazione con la quale i medesimi sono stati invitati a dichiarare l’opzione al regime di esenzione ovvero l’eventuale proseguimento dell’imposizione IVA. In sintesi l’attività compiuta nel corso dell’anno ha consentito di completare il collegamento telematico con l’Agenzia delle Entrate per la registrazione fiscale dei contratti locazione e realizzare la messa in linea e l’aggiornamento, al mese corrente, dei monitoraggi afferenti gli incassi relativi alla gestione diretta, il recupero della morosità contrattuali, le entrate che affluiscono direttamente sul conto corrente postale n.000054538939 “Inpdap gestione locazioni” e predisporre in un ambiente di prova la migrazione di dati afferenti le PP. AA., allo scopo di costituire un’unica banca dati per il monitoraggio e la rilevazione statistica. Lo stato delle verifiche sulle attività gestionali svolte dalle mandatarie nella 1^ e 2^ convenzione in service ha visto compiuta nel corso dell’anno l’attività che ha consentito:

- **per la 2<sup>a</sup> convenzione**, di completare l'attività istruttoria propedeutica alle conciliazioni ed i tavoli tecnici di verifica amministrativo-contabile con i seguenti risultati:
  - **PIRELLI** lotti 1, 3, 9, 10 in fase di definizione la procedura di composizione bonaria
  - **FERSERVIZI** lotto 2 conclusi i tavoli tecnici richiesto dall'ex gestore l'avvio della procedura conciliativa
  - **GEFI** lotti 7, 8 e **ROMEO** lotti 4, 5 in corso il contenzioso giudiziale.
- **Per la 1<sup>a</sup> convenzione**, di completare la ricognizione a livello centrale delle contestazioni e penali comminate; inoltre, è in corso la verifica Compartimentale e per i medesimi lotti/immobili è stata ripresa in carico della gestione diretta.

Ne consegue che è stata realizzata l'attività diretta al recupero delle morosità locative, sono stati richiesti i conguagli per oneri accessori, sono stati adottati gli atti interruttivi della prescrizione, è stata effettuata la pubblicazione sul sito intranet della statistica contenente l'elenco dei contratti e la loro scadenza.

Per la prima convenzione, sempre sul sito Intranet, sono inoltre pubblicati le morosità, i preventivi ed i conguagli, le sfittanze, il rinnovo dei contratti di locazione, l' adeguamento Istat, il contenzioso e le penali. Con riguardo al valore economico delle operazioni fin qui descritte in materia di recupero di morosità si rinvia agli schemi di sintesi e all'elencazione dei risultati che si riporta in fine paragrafo.

#### ***Patrimonio immobiliare di proprietà dell'Istituto.***

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 dell'Istituto.

A questo scopo, nel tempo è stato dato corso ad una intensa 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 neo istituita Direzione Centrale Patrimonio ed Investimenti, 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 così 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 a Sedi strumentali di Ferrara e Viterbo e alla chiusura delle trattative per l'acquisto di un ulteriore immobile per la Sede di Nuoro, riattivando 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.

*Patrimonio immobiliare cartolarizzato – Andamento dismissioni immobiliari*

Nel corso dell'anno sono proseguite le attività di dismissione del patrimonio immobiliare cartolarizzato che risulta alienato per circa il 73% con un residuo di unità residenziali da dismettere entro il 2008, complessivamente pari a circa 7.100 unità.

Nello specifico, per quanto riguarda **SCIP 1**, l'operazione è pressoché terminata ed è stato, completato il rimborso degli investitori.

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.

La formale conclusione dell'operazione, avverrà con la liquidazione agli Enti interessati della componente differita del prezzo di cessione degli immobili oggetto di cartolarizzazione, che per l'INPDAP ammonta a circa € 470 milioni.

Ciò premesso, si riassumono di seguito i risultati delle vendite finora conseguiti.

- Totale unità da dismettere: 11.974
- Unità vendute nel 2006: 146 unità principali e 9 unità secondarie per un importo complessivo di € 15.572.285,95
- Unità invendute al 31/12/2006: 1190
- Totale incassi al 31/12/2006: € 998.334.092,8

Per quanto riguarda, invece, **SCIP 2**, come noto, a seguito della ristrutturazione dell'operazione, avvenuta in data 18 aprile 2005, con una nuova emissione di titoli, si è proceduto alla revisione del business plan di vendita, prolungandolo fino al 30/06/08.

Si riporta di seguito il riepilogo economico su base trimestrale degli incassi relativi all'operazione **SCIP2**, per vendite residenziali ordinarie ed in asta pubblica, in base al nuovo business plan.



Periodo	Ricavo effettivo trimestrale	Ricavo previsto Trimestrale	Ricavo previsto cumulato	% tra ricavo previsto e ricavo effettivo trimestrale	% tra ricavo previsto e ricavo cumulativo	Unità vendute
<b>2006</b>						
<b>Tot. I trim.</b>	76.719.548,19	150.000.000,00		51,15%		907
<b>Tot. Cumulato</b>	76.719.548,19		150.000.000,00		51,15%	
<b>Tot. II trim.</b>	99.304.881,35	150.000.000,00		66,20%		1.320
<b>Tot. Cumulato</b>	176.024.429,54		300.000.000,00		58,67%	
<b>Tot. III trim.</b>	95.588.400,08	85.000.000,00		112,46%		1.056
<b>Tot. Cumulato</b>	194.893.281,43		385.000.000,00		50,62%	
<b>Tot. IV trim.</b>	91.206.117,34	145.000.000,00		62,90%		890
<b>Tot 2006</b>	362.818.946,96		530.000.000,00		68,46%	

A fronte delle vendite effettuate, nell'esercizio 2006, in base all'accordo rinegoziato con la SCIP, sono stati versati sui conti dell'Istituto i seguenti corrispettivi, pari allo 0,3% degli incassi riportati nel rapporto agli investitori:

- € 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.
- € 286.765,00 (versati in data 7/11/2006) per le vendite del trimestre luglio/settembre 2006; nonché a titolo di incentivo;
- € 954.419,67 (versati in data 07/11/2006), per aver superato l'obiettivo di vendita del 100% previsto dal business plan;

A tale proposito va evidenziato che l'Istituto ha dimostrato un eccellente livello di performances nelle attività di vendita – e che il mancato raggiungimento, in taluni trimestri, degli incassi attesi è conseguenza dell'incidenza degli ulteriori sconti riconosciuti agli inquilini dal decreto-legge 23.2.2004, n. 41, convertito in legge 23.4.2004, n. 104, non considerati nelle previsioni del business plan contrattuale e non sufficientemente compensati dai rialzi delle unità poste in asta.

Per quanto riguarda, infine la gestione delle operazioni di vendita di complessi immobiliari ove sono inserite unità adibite ad uso non residenziale, affidata dalla SCIP al Consorzio G1 (costituito da Lazard Real Estate e Fintecna), si riportano di seguito i risultati di vendita cumulati dell'esercizio, che evidenziano, se raffrontati con quelli delle unità residenziali, la ben maggiore efficacia ed efficienza dell'Istituto nelle vendite rispetto agli operatori privati.

Anno 2006	n. unità offerte in opzione	Incassi da vendite in opzione	n. unità vendute all'asta	Incassi da vendite all'asta	Totale incassi IVA inclusa
<b>Totale</b>	<b>253</b>	<b>39.902.015,76</b>	<b>287</b>	<b>47.956.457,41</b>	<b>87.858.472,12</b>

Si ricorda che il d.l. 30 settembre 2003, n. 269 (convertito dalla l. 24 novembre 2003, n. 326) ha esteso il diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale, spettante ai conduttori delle unità residenziali, anche ai conduttori dei locali commerciali e che in data 19 aprile 2005, al fine di dare maggiore fluidità al processo di dismissione degli immobili commerciali, con apposito accordo integrativo, sono state demandate al Consorzio G1 le attività di istruttoria propedeutiche alla vendita, e il raccordo con gli altri soggetti che hanno competenze nell'ambito della procedura (Agenzia del Territorio, Agenzia del Demanio, Enti Gestori, Consiglio Nazionale Notariato).

Di particolare rilievo è stata l'operazione di dismissione di un'area edificabile in Roma. ("COMPARTO R7" MEDIANTE ASTA PUBBLICA - delibera n. 341 del 16/05/06 del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto che ha disposto la dismissione dell'area Comparto edificatorio R/7, ubicata nel Comprensorio "Tre Fontane Nord" mediante asta).

Grazie all'intensa opera di razionalizzazione e valorizzazione delle aree di proprietà dell'Istituto portata avanti dalla Direzione Patrimonio e Investimenti, già nell'esercizio 2006 è stata tempestivamente ottenuta la proroga della concessione edilizia e quindi ceduto mediante asta pubblica un terreno in Roma al prezzo di € 23.173.123,23, con un rialzo pari a circa il 35% rispetto alla base d'asta e realizzando una significativa plusvalenza rispetto alla stima della CPTE (€ 12.000.000).

In tale ottica sono state avviate tutte le iniziative necessaria alla valorizzazione ed alla cessione delle ulteriori aree di proprietà dell'Istituto.

***Patrimonio immobiliare – Andamento gestione diretta***

La ripresa in carico del patrimonio immobiliare e la sua gestione diretta, dal secondo semestre 2004, continua a manifestare i propri effetti positivi, con il progressivo superamento delle criticità inizialmente rilevate sul territorio.

L'attività compiuta nel corso del 2006 si è sviluppata su due versanti: da un lato la prosecuzione della gestione diretta del patrimonio immobiliare, di proprietà e cartolarizzato, con il progressivo affinamento degli strumenti realizzati e il superamento delle problematiche emerse in corso d'anno, dall'altro, l'attività di verifica dell'operato dei soggetti gestori e la conseguente gestione, in via giudiziale e stragiudiziale, delle risultanze di tali verifiche.

In relazione al consolidamento della gestione diretta del patrimonio, è proseguita l'implementazione – in stretto raccordo con l'Agenzia delle Entrate e la SPAI – della banca dati dei rapporti di locazione, elemento imprescindibile per la gestione efficiente degli incassi e delle spese.

In particolare, è stato, potenziato lo strumento del “Cruscotto di monitoraggio della riscossione degli affitti” che consente l'accesso in linea alle informazioni su

riscossioni e bollettazione attraverso chiavi di ricerca flessibili (es. sintesi contabile, sintesi delle riscossioni e ricerca bollette per periodo e per Compartimento).

Tale strumento si è tra l'altro rivelato fondamentale per affrontare le rilevanti novità in merito al regime IVA delle locazioni introdotte con il D.L.4/7/2006 n. 223 ("c.d. Decreto Bersani").

E' stato infatti necessario procedere a una integrale verifica delle locazioni in essere, attraverso l'invio di una apposita comunicazione a tutti i conduttori, adeguandole alla nuova normativa e dando seguito agli adempimenti da questa prescritta (in particolare la registrazione dei contratti in essere da parte delle Direzioni Compartimentali).

Infine, in considerazione del prolungamento fino al 30 giugno 2008 dell'operazione di vendita degli immobili cartolarizzati, si è proceduto alla rinegoziazione, sino alla medesima data, della Convenzione in essere con l'Agenzia delle Entrate per la riscossione degli affitti tramite F24.

Per quanto riguarda le risultanze finanziarie della gestione, gli incassi relativi a canoni ed oneri affluiti sul conto corrente postale dedicato, per i quali si è provveduto all'accertamento della relativa entrata in SAP e alla registrazione nel sistema Pim dei bollettini postali con conseguente attribuzione alle singole partite contabili sono stati i seguenti:

Sintesi versamenti pervenuti sul c.c.p. n. 54538939

	A	B	C	D	E	
2006	Bollettini	Bonifici privati	Versamenti ON Line (INTERNET)	ex Società di gestione	Agenzia delle Entrate	Totale
Totale Annuo	2.411.175,54	188.942,02	675,83	82.913,33	62.738.892,66	65.422.599,38

Sulla base di tali risultati è possibile riproporre anche per l'esercizio 2006 (sulla falsariga di quanto avvenuto nel 2005) la comparazione del risultato netto di gestione conseguito con la gestione diretta con la stima di quello riferibile alla prosecuzione dell'attività dei gestori esterni.

Come si può vedere, trovano conferma i risparmi di gestione conseguiti con il mancato rinnovo dei rapporti contrattuali in essere con le ex società di gestione il passaggio alla gestione diretta.

Il confronto è stato effettuato prendendo a riferimento per quanto riguarda le entrate, gli incassi effettivamente realizzati tanto per il dovuto corrente quanto per il recupero della morosità e, per quanto riguarda le uscite:

- per la gestione diretta tutti i costi sostenuti, ivi compresi i costi per la bollettazione attraverso l'Agenzia delle Entrate, i costi del personale acquisito attraverso contratti di somministrazione di lavoro interinale, le manutenzioni etc;
- per la gestione esterna stimando i corrispettivi di gestione contrattualmente previsti dal cessato contratto d'appalto (circa il 29% dell'incassato) che i gestori si sarebbero trattenuti, nonché le spese di manutenzione sostenute (valorizzandole in conformità alle previsioni contrattuali, con la decurtazione dal corrispettivo d'appalto della manutenzione correttiva e considerando anche i cosiddetti interventi indifferibili etc.).

## COMPARAZIONE COSTI GESTIONE DIRETTA / GESTIONE ESTERNA

(Le tabelle evidenziano i risparmi di gestione conseguiti attraverso la gestione diretta applicando agli incassi dell'esercizio 2006 i costi previsti dalla cessata convenzione di global service)

A. COSTI GESTIONE DIRETTA				
Importo totale in cassato (A)	Totale spese manutenzione incluse le ripetibili (B)	Costi gestionali (bollettazione Agenzia delle Entrate, servizi al fabbricato, pulizie etc.) (C)	Totale Costi CT = (B + C)	Ricavo netto Rn = (A-CT)
65.422.599,38	11.647.201,71	16.139.788,14	27.786.989,85	37.635.609,53

Differenziale risparmio di gestione  
32.989.896,73

COSTI GESTIONE ESTERNA					
Importo totale incassato (A)	Totale spese manutenzione incluse le ripetibili (B)	Media corrispettivi gestionali (circa il 29% dell'incassato oltre unità sfitte) al netto manutenzione correttiva (C)	Media costi gestionali (servizi al fabbricato, pulizie etc.) (D)	Totale Costi CT = (B + C + D)	Ricavo netto Rn = (A-CT)
65.422.599,38	15.264.482,25	12.000.579,68	33.511.824,65	60.776.886,58	4.645.712,80

Ad integrazione del prospetto sintetico sopra riportato, si evidenzia che le operazioni di rilevazione della morosità hanno risentito della tenuta alquanto lacunosa delle banche dati da parte dai gestori, fino alla chiusura dei pregressi rapporti contrattuali relativi al periodo 1996-2004, con evidenti difficoltà da parte dell'Istituto nella ripresa in carico delle stesse.

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

E' quindi evidente che, sulla base di tali elementi il recupero della morosità da parte dei soggetti gestori risultava quanto mai carente ed inefficace.

Pur essendo ancora in corso l'attività di pulitura ed aggiornamento delle partite contabili (ricostruzione di canoni, adeguamento ISTAT, ecc.), molto spesso non effettuata dalle Società affidatarie, si può evidenziare come il recupero della morosità da parte di tutti i Compartimenti nell'esercizio 2006, evidenzi un andamento in costante miglioramento con il passaggio alla gestione diretta.

Nell'anno 2006 l'attività di recupero della morosità ha prodotto un risultato pari ad € 22.309.814,58 (morosità recuperata mediante F24 e/o altri sistemi di pagamento quali bonifici, assegni, c.c.p., ecc.), indubbiamente soddisfacente considerando l'attività di ricostruzione effettuata per la scarsa attendibilità dei dati originari (tenuto conto anche dei ritardi delle Società di gestione nella migrazione dei dati).

Al fine di un corretto raffronto con l'affidamento all'esterno della gestione del patrimonio, fermo restando i dubbi circa l'efficacia del recupero da parte dei gestori, vista la lacunosa tenuta della banca dati, è indubbio che le somme recuperate sarebbero state gravate dal corrispettivo previsto dalla cessata convenzione per il recupero della morosità (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).

Pertanto, nell'ipotesi di recuperi equivalenti, l'importo netto che l'Istituto avrebbe incassato sarebbe stato pari a € 15.839.968,35 (ammesso e non concesso che le società esterne avessero avuto performances così elevate), mentre con la gestione diretta sono state risparmiate commissioni complessivamente pari a € 6.469.846,23.

E' indubbio che i risultati gestionali raggiunti assumono una valenza eccezionalmente positiva anche alla luce dello sforzo sinergico compiuto tra centro e periferia relativamente all'attività di verifica dell'operato dei soggetti gestori e la conseguente gestione, in via giudiziale e stragiudiziale, delle risultanze di tali verifiche, nel corso del 2006.

Tali risultati, al di là dell'evidenza contabile nell'esercizio 2006 dimostrano, a distanza di due anni il pieno successo della scelta strategica di riassumere con le professionalità interne la gestione del patrimonio, che grazie alla piena coesione degli indirizzi e degli obiettivi degli Organi di indirizzo e vigilanza (Comitato di Indirizzo e Vigilanza e Collegio Sindacale) e di Governo (Consiglio di Amministrazione) e all'impegno di tutte le Tecnostrutture, centrali e Territoriali, dell'Avvocatura e Consulenza Tecnico edilizia, hanno saputo congiuntamente affrontare la nuova realtà gestionale, partendo da una situazione di grave criticità documentata, anche in sede parlamentare nel 2004 dal Commissario Straordinario dell'Istituto.

Questi in sintesi i risultati che è possibile evidenziare:

**PROPERTY MANAGEMENT: RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI**

<b>IMPORTI RECUPERATI IN VIA STRAGIUDIZIALE, DURANTE LA FASE DEI CONTROLLI, DALLE SOCIETA' DI GESTIONE</b>	<b>8.609.450,75</b>
<b>TOTALE</b>	<b>8.609.450,75</b>

<b>RISULTATI DELLE PROCEDURE CONCILIATIVE</b>	
<b>IMPORTI RECUPERATI A SEGUITO DELLE PROCEDURE DI CONCILIAZIONE</b>	
Crediti recuperati a seguito della Conciliazione B.S.M. (lotto 6)	<b>3.700.334,50</b>
Crediti recuperati a seguito della Conciliazione Soviget (lotto 9)	<b>3.368.369,89</b>
Crediti recuperati a seguito della Conciliazione Pirelli (lotto 3)	<b>4.914.978,70</b>
Crediti recuperati a seguito della Conciliazione Pirelli (lotto 10)	<b>6.266.854,92</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.250.538,01</b>
<b>IMPORTI RISARCIMENTO DANNI RINUNCIATI DALLE SOCIETA' IN ESITO ALLE PROCEDURE DI CONCILIAZIONE</b>	
	<b>27.709.885,84</b>
<b>TOTALE</b>	<b>27.709.885,84</b>

<b>Anno 2004</b>	<b>9.593.525,48</b>
<b>Anno 2005</b>	<b>22.564.371,53</b>