

*Uffici Relazione con il Pubblico (URP)*

Previsti dal nuovo Ordinamento dei servizi e facenti quindi parte del sistema organizzativo decentrato, risultano istituiti su tutto il territorio. Al momento ne sono stati attivati 65, mentre per gli altri 45 previsti devono essere ancora individuate le nuove postazioni nelle relative sedi.

Per l'individuazione di responsabili in possesso delle capacità necessarie, oltre che di adeguati titoli accademici (laurea in scienze delle comunicazioni), sono stati istituiti appositi percorsi formativi.

E ciò in armonia con le linee di indirizzo emanate dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza (delibera 108 del 20 giugno 2000) che postulano la necessità, di:

- garantire la massima qualificazione professionale, anche con corsi di formazione mirati al personale addetto agli URP, (es. Master di comunicazione) per tutte le attività dell'Istituto ed in particolare sulla Previdenza complementare;
- adottare tutti i possibili interventi organizzativi, procedurali e tecnologici al fine di ottimizzare l'attività di detti uffici;
- organizzare gli URP come centri di informazione e consulenza, in grado di dare ogni utile ragguaglio in ordine a qualunque iniziativa attivata nel territorio di carattere sociale a favore dei giovani figli di iscritti e di pensionati INPDAP.

Sull'argomento il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza ritorna nelle linee di indirizzo per il 2002 (delibere n.147 del 19 giugno 2001 ) nella prospettiva di una sempre più efficace e trasparente azione amministrativa.

Per un opportuno riscontro dei percorsi intrapresi e dei risultati nel frattempo conseguiti nel corso del 2001 è stata realizzata una prima indagine sul livello di gradimento degli uffici URP dell'INPDAP. Sono stati distribuiti, tramite gli URP provinciali, 120.000 questionari agli utenti che si recavano presso le sedi, e ne sono stati restituiti circa 14.000.

La prima evidenza emersa dalla ricerca è la presenza di un significativo numero di soggetti, oscillante tra il 4 e il 17% dei questionari considerati presso le sedi provinciali INPDAP, che non ha risposto correttamente e integralmente alle domande proposte.

In sintesi, la ricostruzione dell'identikit dell'utente INPDAP consentita dal monitoraggio mostra una netta prevalenza di soggetti che si sono rivolti direttamente agli uffici per la gestione delle pratiche (80,4%), senza ricorrere alla mediazione di altra persona delegata (11,8%).

Le informazioni sulle pensioni rimangono quelle più richieste dall'utenza (48,4%) insieme ai trattamenti di fine rapporto (16,5%); tra le esigenze conoscitive degli utenti cominciano a segnalarsi anche credito (mutui ecc.) e attività sociali promosse dall'Ente (borse di studio, vacanze all'estero, convitti) che riguardano circa un quarto delle presenze negli URP (24,6% dei soggetti intervistati. A tali dati va aggiunto un 14,7% di altre informazioni richieste allo sportello non riconducibili alle modalità presenti nel questionario).

Un dato orientativo rispetto all'accessibilità e alla conseguente affluenza dell'utenza agli uffici INPDAP è segnalato dall'indicazione dell'area di residenza da parte dei soggetti intervistati. Il 53,3% ha dichiarato di vivere in città mentre il 35,7% risiede in provincia.

Tra gli utenti più assidui, si segnalano quelli appartenenti alle Amministrazioni statali (55,4%), rispetto ai dipendenti degli enti locali e della sanità (34,8%).

Considerata la percentuale di soggetti che ha dichiarato di essersi rivolta all'INPDAP nel 2001 (il 55,3% da 1 a 5 volte, il 18,5% più di 5 volte) è possibile ribadire che una fetta significativa di utenti vive il rapporto con l'Istituzione in modo continuativo e regolare.

Un altro indice della solidità del rapporto tra utente e Pubblica Amministrazione è rappresentato dalla conoscenza dell'Istituzione stessa. L'esistenza di un ufficio URP presso le sedi provinciali INPDAP è ancora

sconosciuta al 46% del campione, cui va necessariamente sommata la quota di coloro che non hanno risposto alle domande.

Più in generale, la ricerca di informazione non è un'abitudine condivisa da molti utenti INPDAP, sono, infatti, scarsamente frequentate le fonti disponibili sull'attività dell'Ente come Televideo (14%), Pluritel (1,6%), Internet (13,5%) a fronte di una richiesta evidentemente insoddisfatta, ma espressa chiaramente, di aggiornamento e indicazioni attraverso più diffusi mezzi di comunicazione: radio TV 19.2%; stampa 31,7%; telefono 31,4%; opuscoli 36,4%; altro mezzo 7,9%.

Si registra una certa soddisfazione, fra gli utenti intervistati, della presa in carico della pratica da parte dell'operatore, della completezza e dell'immediatezza delle informazioni nonché della chiarezza ed esplicitazione delle dinamiche di gestione della pratica stessa..

L'efficienza delle strutture è anche sottolineata dalla accessibilità dei servizi interni di apertura sportelli, giorni e orari di ricevimento. Più della metà del campione appare piuttosto soddisfatto delle potenzialità messe a disposizione dalle strutture, anche se la quota di soggetti che non esprimono un giudizio potrebbe essere ancora una volta un indicatore di scarsa conoscenza e, quindi, scarsa pubblicità delle disponibilità e opportunità garantite dalla P.A. all'utente.

**b. Patrimonio Immobiliare***Consistenza*

Il Patrimonio immobiliare dell'Istituto è costituito dalle proprietà immobiliari delle diverse gestioni confluite nello stesso, iscritte a bilancio al valore d'acquisto e destinate sia ad uso strumentale (sedi dell'Istituto, case di soggiorno, convitti, colonie) che a reddito (alloggi, negozi, uffici ecc.). Tale patrimonio presenta alla data del 31 dicembre 2000 un valore complessivo di £.13.230.911.756.787: nella seguente tabella lo stesso è ripartito tra le diverse Casse e distinto tra immobili a reddito e strumentali:

consistenza al 31/12/2000

|               | Immobili a reddito        | Immobili strumentali   | Totale                    |
|---------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| enpas         | 3.178.832.287.993         | 446.280.125.724        | 3.625.112.413.717         |
| inadel        | 5.269.440.170.487         | 25.953.788.379         | 5.295.393.958.866         |
| enpdelp       | 51.807.873.489            | 261.712.361            | 52.069.585.850            |
| cpdel         | 2.798.566.721.092         | 186.218.478.235        | 2.984.785.199.327         |
| cpi           | 19.798.566.721.092        | -                      | 19.228.477.218            |
| cps           | 1.241.708.504.309         | 796.000.000            | 1.242.504.504.309         |
| credito       | -                         | 11.817.617.500         | 11.817.617.500            |
| <b>totale</b> | <b>12.559.584.034.588</b> | <b>671.327.722.199</b> | <b>13.230.911.756.787</b> |

Nel corso dell'esercizio 2000, i valori di consistenza hanno riportato delle variazioni, sia in aggiunta che in diminuzione, da una parte per il processo di dismissione in corso e per altro verso per variazioni di destinazione d'uso di alcuni immobili da bene strumentale a reddito e viceversa, al fine di risolvere talune esigenze logistiche di sedi periferiche.

Tali modificazioni sono rappresentate nel seguente prospetto, nel quale si dà conto, per una migliore conoscenza del fenomeno, della consistenza di partenza al 31 dicembre 1999.

consistenza al 31/12/1999

|               | Immobili a reddito        | Immobili strumentali   | Totale                    |
|---------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Enpas         | 3.152.968.614.121         | 428.910.342.536        | 3.581.878.956.657         |
| Inadel        | 5.260.221.908.941         | 24.813.711.472         | 5.285.035.620.413         |
| Enpdelp       | 51.638.094.889            | -                      | 51.638.094.889            |
| Cpdel         | 2.788.731.177.235         | 186.212.320.077        | 2.974.943.497.312         |
| Cpi           | 18.674.058.375            | -                      | 18.674.058.375            |
| Cps           | 1.236.659.634.821         | -                      | 1.236.659.634.821         |
| Credito       | -                         | 10.692.355.990         | 10.692.355.990            |
| <b>totale</b> | <b>12.508.866.488.382</b> | <b>650.628.730.075</b> | <b>13.159.495.218.457</b> |

Incrementi/decrementi nell'anno 2000

|               | Immobili a reddito    | Immobili strumentali  | Totale                |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| enpas         | 25.863.673.872        | 17.369.783.188        | 43.233.457.060        |
| inadel        | 9.218.261.546         | 1.140.076.907         | 10.358.338.453        |
| enpdedp       | 169.778.600           | 261.712.361           | 431.490.961           |
| cpdel         | 9.835.543.857         | 6.158.158             | 9.841.702.015         |
| cpi           | 581.418.843           | -                     | 581.418.843           |
| cps           | 5.048.869.488         | 796.000.000           | 5.844.869.488         |
| credito       | -                     | 1.125.261.510         | 1.125.261.510         |
| <b>totale</b> | <b>50.717.546.206</b> | <b>20.698.992.124</b> | <b>71.416.538.330</b> |

La situazione dei beni strumentali è evidenziata nel seguente prospetto, articolato per regioni, nel quale si è ritenuto, altresì, di indicare anche quelle sedi periferiche non allocate in immobili di proprietà dell'Istituto, ma in immobili presi in affitto (locazioni passive):

|                       | Unità immobiliari |
|-----------------------|-------------------|
| Abruzzo               | 56                |
| Basilicata            | 28                |
| Calabria              | 64                |
| Campania              | 76                |
| Emilia Romagna        | 50                |
| Friuli Venezia Giulia | 17                |
| Lazio                 | 40                |
| Liguria               | 3                 |
| Lombardia             | 32                |
| Marche                | 20                |
| Molise                | 28                |
| Piemonte              | 8                 |
| Puglia                | 70                |
| Sardegna              | 21                |
| Sicilia               | 128               |
| Toscana               | 60                |
| Trentino Alto Adige   | 8                 |
| Umbria                | 14                |
| Valle d'Aosta         | 1                 |
| Veneto                | 28                |
| Case di Soggiorno     | 2                 |
| Convitti              | 3                 |
| Collegi               | 4                 |
| Vacanze climatiche    | 5                 |

Nell'illustrare i dati concernenti la consistenza immobiliare del patrimonio dell'Istituto produttivo di reddito, appare utile rammentare che tali dati sono diversificati in base alla tipologia del conduttore, in quanto tale suddivisione è posta alla base della distinzione tra i soggetti gestori del patrimonio: la gestione delle locazioni condotte dai privati rientra nel contratto di service, mentre le conduzioni concesse a soggetti

pubblici, quali ad esempio le Amministrazioni dello Stato o gli Enti Pubblici, restano in gestione diretta da parte dell'Istituto.

Pertanto, sulla scorta di tale distinzione, nei seguenti prospetti è racchiusa la consistenza delle unità immobiliari suddivisa per ciascuna tipologia immobiliare (ivi comprese le pertinenze) e per Cassa proprietaria, alla data del 31/12/2000, gestita dalle Società mandatarie nonché la consistenza delle unità immobiliari destinate a Pubbliche Amministrazioni e gestita direttamente dall'Istituto.

#### Immobili affidati alle società di gestione

Consistenza al 31/12/2000

|               | (locati a privati) |            |              |               |              |           |               |
|---------------|--------------------|------------|--------------|---------------|--------------|-----------|---------------|
|               | CPDEL              | CPI        | CPS          | INADEL        | ENPAS        | ENPDEP    | TOTALI        |
| APP.TI        | 23.302             | 412        | 2.807        | 11.468        | 4.926        | 47        | 42.962        |
| UFFICI        | 1.217              | 36         | 195          | 1.090         | 895          | 23        | 3.456         |
| NEGOZIO       | 1.760              | 42         | 211          | 874           | 290          |           | 3.177         |
| MAGAZ.        | 472                | 7          | 56           | 331           | 37           |           | 903           |
| CANTINA       | 5.201              | 40         | 701          | 1.478         | 204          | -         | 7.624         |
| SOFFITTE      | 1.227              | 1          | 251          | 82            | 3            |           | 1.564         |
| POSTI AUTO    | 5.279              | 148        | 1.538        | 6.199         | 1.337        |           | 14.501        |
| BOX           | 2.203              | 8          | 744          | 2.663         | 827          | -         | 6.445         |
| AUTORIM.      | 43                 | 3          | 19           | 30            | 1            |           | 96            |
| <b>Totale</b> | <b>40.704</b>      | <b>697</b> | <b>6.522</b> | <b>24.215</b> | <b>8.520</b> | <b>70</b> | <b>80.728</b> |

#### Immobili gestiti direttamente dall'Istituto

Consistenza al 31/12/2000

|               | (locati a pubbliche amministrazioni) |           |            |            |            |           |              |
|---------------|--------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|--------------|
|               | CPDEL                                | CPI       | CPS        | INADEL     | ENPAS      | ENPDEP    | TOTALI       |
| UFFICI        | 561                                  | 15        | 87         | 197        | 113        | 9         | 982          |
| DEPOSITO      | 79                                   | 9         | 32         | 29         | 23         |           | 172          |
| CANTINA       | 50                                   | 6         | 10         | 8          | 16         | 2         | 92           |
| SOFFITTE      | 2                                    | -         | -          | 1          | 1          |           | 4            |
| POSTI AUTO    | 454                                  | -         | 226        | 6          | 208        |           | 894          |
| BOX           | 123                                  | 6         | 9          | 20         | 4          | -         | 162          |
| AUTORIM.      | 13                                   | 1         | 17         | 24         | 1          | 1         | 57           |
| <b>Totale</b> | <b>1.282</b>                         | <b>37</b> | <b>381</b> | <b>285</b> | <b>366</b> | <b>12</b> | <b>2.363</b> |

La complessiva consistenza del patrimonio immobiliare, a seguito delle dismissioni effettuate, riferita a tutto il territorio nazionale ed aggiornata al 31 dicembre 2001, per le tipologie più rilevanti (appartamenti, negozi ed uffici) emerge dalla seguente tabella:

## Patrimonio immobiliare Sintesi Nazionale

al 31/12/2001

| <i>Locato P.A.</i>             |            | <i>In gestione</i> |               |
|--------------------------------|------------|--------------------|---------------|
| Appartamento                   | 28         | Appartamento       | 38.988        |
| Negozi                         | 14         | Negozi             | 3.515         |
| Ufficio                        | 446        | Ufficio            | 3.112         |
| <b>Totale</b>                  | <b>488</b> | <b>Totale</b>      | <b>45.625</b> |
| <b>Totale Nazionale 46.113</b> |            |                    |               |

Si fa presente, in merito, che i dati evidenziati nelle tabelle sovraesposte sono stati estratti dalla banca dati dell'Istituto, e presentano imperfezioni e carenze che hanno indotto l'Istituto, nell'ambito del nuovo affidamento esterno della gestione del patrimonio immobiliare, a prevedere, fra le attività che saranno svolte dalle nuove società di gestione, quale attività prioritaria, il censimento del patrimonio immobiliare, che dovrà essere espletato dalle società aggiudicatrici della gara nell'arco di 450 giorni dalla sottoscrizione del contratto di gestione.

Permangono, pertanto, a tutt'oggi, le lacune già segnalate nella precedente relazione in ordine alla non compiuta individuazione dell'intero patrimonio immobiliare, benché il C.I.V. abbia più volte sottolineata l'esigenza di pervenire alla ricognizione completa delle unità immobiliari di proprietà, necessariamente propedeutica sia ai programmi di dismissioni che ad una attenta e proficua gestione del patrimonio stesso.

*La Gestione*

In merito alle attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Istituto, appare opportuno rammentare la situazione di variabilità che si è venuta a creare per effetto dell'emanazione del Decreto Legge n.351 del 25 settembre 2001 in materia di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali, definitivamente convertito con la legge n.410 del 23 novembre 2001.

Nel riservare a tale innovativa politica gestionale del patrimonio immobiliare una sintetica illustrazione nel prosieguo della presente relazione, trattandosi di attività regolamentata normativamente alla fine dell'anno 2001 e quindi, afferente agli esercizi futuri, per l'anno 2000 la situazione delle attività gestionali è costituita dal modello consolidatosi negli anni precedenti, che prevede il loro affidamento a soggetti esterni a mezzo di apposite convenzioni.

Tale rapporto, instauratosi nel maggio del 1996 e cessato al 31 dicembre 1999, è stato prorogato tramite atto aggiuntivo sino al 31. dicembre 2000 e successivamente sino al 31 dicembre 2001 in attesa della positiva definizione della gara di affidamento a nuove società di gestione sulla base del Nuovo Modello Gestionale del Patrimonio, attività quest'ultima nella quale l'Istituto è stato affiancato da un raggruppamento di imprese che hanno svolto le funzioni di Advisor.

Riguardo al compimento della gara di aggiudicazione dell'appalto di servizi per tale nuova gestione, sia l'Osservatorio sul Patrimonio degli Enti Previdenziali che il Ministero dell'Economia hanno comunicato, a seguito dell'emanazione del D.L.n.351/01, il proprio assenso alla definizione della procedura, sottolineando, tuttavia, la necessità di prevedere nei nuovi contratti clausole di revisione fondate sul processo di cartolarizzazione e, più in generale, la necessità di verificarne la compatibilità con le modalità ed i tempi previsti da tale processo.

Tale gara si è conclusa entro il 2001 con l'assegnazione alle società affidatarie risultate aggiudicatarie del patrimonio immobiliare a reddito dell'Istituto locato a privati, suddiviso in otto lotti. Le stesse società, dopo un periodo di affiancamento alle precedenti società di gestione, dal 1 maggio 2002 hanno assunto la piena e diretta gestione dei lotti alle stesse assegnati.

La misura del reddito del patrimonio, nell'anno 2000, si è rivelata estremamente contenuta, dacché dal computo tra le entrate a tale titolo (mld 783 di lire) e le spese per manutenzioni ed oneri vari (mld 450 di



lire) è emerso un rendimento netto di mld.333 di lire, pari a circa il 2,6% del valore del patrimonio a reddito.

Se si tiene conto che dal calcolo sovraesposto sono escluse le unità immobiliari sfitte (circa 2.225) e non rileva il costo del personale addetto al patrimonio immobiliare (circa 30 mld di lire), si osserva che la percentualizzazione del rendimento scende a valori molti inferiori.

### *Morosità*

In ordine alle morosità locative, va preliminarmente detto che l'Istituto si trova dinanzi a due fattispecie distinte di morosità locative, che provocano diversi effetti sulla reale quantificazione del dato.

Da una parte vi è la morosità accumulata dagli inquilini degli immobili ad uso abitativo e commerciale, locati a privati; dall'altra vi sono le somme dovute dalle PP.AA. in qualità di conduttori. A tali fattispecie occorre tuttavia affiancare un'ulteriore dato di morosità, a volte solo apparente, rappresentato da disfunzioni della banca dati, da errati accertamenti e da inesatte attribuzioni dei bollettini di versamento.

Mentre il recupero delle morosità accumulate dai soggetti privati rientra nella gestione affidata in service, e quindi concorre al risultato che le società affidatarie devono produrre all'Istituto, discorso diverso deve essere fatto per le somme dovute dalle PP.AA., considerato che vi sono somme dovute anche al di fuori della vigenza contrattuale (indennità di occupazione pre e post contrattuale), e che le modalità e soprattutto i tempi di afflusso delle somme dovute alle casse dell'Istituto, più che subire la lunghezza burocratica cui sono sottomesse le PP.AA. per la liquidazione degli importi dovuti, ancora comprensibili, sono da considerare afflitti da inconcepibili ritardi che assumono, in definitiva, i caratteri di un vero e proprio esproprio di risorse.

Tale ultima situazione influenza pesantemente il risultato finale, evidenziando importi a debito che sono tali unicamente per problemi finanziari estranei all'INPDAP, e che, in taluni casi, sembrano evocare una inespressa ma concreta volontà insolvente.

E' utile inoltre ricordare che, in attuazione di quanto previsto dai commi 12 e 13 dell'art.43 della Finanziaria 2001, l'Istituto ha concesso l'opportunità di addivenire ad una composizione bonaria delle controversie inerenti la morosità attinenti locazioni di immobili inseriti nel piano di dismissioni; a tale riguardo, va altresì precisato che per gli immobili dismessi, parte della morosità accumulata dai singoli conduttori è stata recuperata in fase di alienazione degli immobili.

Al 31 dicembre 2000 la situazione della morosità complessiva è così rappresentata:

| descrizione                                        | in milioni di lire<br>Accertamenti/Impegni |            | Riscossione/pagamenti |                    | Differenza<br>Residui al<br>31/12/2000 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------------|
|                                                    | Res.<br>All'1/1/2000                       | Competenza | In c/residui          | In<br>c/competenza |                                        |
| Fitti e canoni                                     | 707.498                                    | 667.554    | 220.750               | 389.273            | 765.029                                |
| Interessi su locazione immobili                    | 7.045                                      | 10545      | 2.473                 | 4.182              | 10.935                                 |
| Fitti e canoni Immobiliari ex F.I.                 | 229                                        | 441        | 103                   | 339                | 228                                    |
| Recupero spese per la conduzione stabili a reddito | 105.922                                    | 104.582    | 22.942                | 54.644             | 132.918                                |
| Totale                                             | 820.694                                    | 783.122    | 246.268               | 448.438            | 909.110                                |

Tale fenomeno assume cospicua rilevanza e necessita di azioni incisive volte al recupero di risorse per le quali la mancata acquisizione al bilancio dell'Istituto appare non più tollerabile.

Pur se in taluni casi sussistono risvolti socio-politici che influenzano la morosità con elementi estranei alla dialettica contrattualistica (come per il quartiere CITA di Venezia per il quale pare avviata una fase di definizione transattiva), è tuttavia innegabile il verificarsi di comportamenti improntati a trascuratezza imputabili, a vario titolo, alle società affidatarie della gestione ad a mancata o intempestiva vigilanza sul fenomeno stesso.

Preoccupa, in tale settore, la morosità di più remota esazione, in ordine alla quale il magistrato della Corte dei conti delegato all'esercizio del controllo ha svolto una attività di indagine conoscitiva, come preannunciato nella precedente relazione.

In esito a tale azione di monitoraggio, pur tra notevoli difficoltà nell'acquisizione dei relativi dati, dovute alla incompletezza del censimento immobiliare, alla scarsa affidabilità del sistema PIM ed a

remore frapposte dalle società depositarie delle necessarie informazioni, è emerso che il volume degli affitti non incassati risalenti ad epoca più lontana, per i quali ragionevolmente si deve ritenere maturata la prescrizione per l'azione di recupero, è pari a lire 9.230.408.022 complessive.

Per quanto concerne gli affitti non colpiti da prescrizione che l'Istituto ha quantificato in lire 74.600.200.748, vengono fornite assicurazioni circa l'attivazione di quegli adempimenti, sia in sede stragiudiziale (da parte delle società mandatarie) che in sede giudiziale (da parte delle sedi periferiche dell'ente) - per la loro acquisizione.

In quest'ultima cifra è compresa quella di lire 35 mld di lire dovuta dal Ministero dell'Economia e delle finanze, (amministrazione vigilante sull'INPDAP) per locazioni passive nei confronti della sede di Bologna che inspiegabilmente attende ancora di essere introitata, con l'effetto negativo della produzione di interessi ed oneri di rivalutazione a carico dell'amministrazione locataria non del tutto giustificabili.

Della descritta situazione di morosità più remota, da cui emerge danno subito dall'INPDAP in ragione della omessa raccolta del reddito derivante da immobili locati e protratta fino alla possibile eccezione di prescrizione del debitore è stata fatta segnalazione ai procuratori regionali della Corte dei conti territorialmente competenti da parte del magistrato della Corte dei conti delegato al controllo dell'Istituto.

#### Sfittanze

Circa il fenomeno delle sfittanze è da rilevare che i dati aggiornati al 31 dicembre 2001 registrano, per quanto concerne gli immobili ad uso abitativo, un numero complessivo di appartamenti liberi pari a n.1490 mentre le unità commerciali (uffici e negozi) non locate ammontano complessivamente a n.927.

Anche per tale aspetto l'indagine disposta dal magistrato delegato al controllo ha fatto emergere, con riguardo agli immobili sfitti da più remota data, la mancata acquisizione al bilancio dell'Istituto di un

cospicuo volume di entrate corrispondente ai canoni calcolati al valore di mercato per cui è stata inoltrata segnalazione a tutti i Procuratori regionali della Corte dei conti interessati territorialmente.

In effetti il mancato introito di risorse da parte dell'INPDAP dovuto alla infruttuosa gestione di consistenti parti del patrimonio immobiliare si concretizza in un danno quantificabile, pur se con criteri di larga approssimazione e fatta eccezione per la sede di Roma, in £3.872.626.899 per gli immobili ad uso abitativo ed in lire 12.825.265.577 per i locali ad uso non abitativo.

Per la zona di Roma e provincia le unità sfitte affidate alle società mandatarie risultano, quanto all'abitativo, pari a n.472 e per il non abitativo pari a n.500. La determinazione dei relativi canoni non è stata tuttavia ancora accertata per difficoltà prospettate in ordine alla estrema varietà delle tipologie degli immobili e della loro diversa ubicazione in zone variamente apprezzabili.

Devesi peraltro segnalare che i processi di dismissione avviati hanno impedito la messa a reddito delle unità libere nei complessi oggetto di vendita.

Per gli immobili destinati alla vendita, ma non ancora trasferiti alla Soc. S.C.I.P per la cartolarizzazione, attualmente sussistono incertezze sulla possibilità e sulla convenienza a procedere alla loro locazione, dacché il CIV spinge per la loro messa a reddito mentre l'Osservatorio costituito presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali ha fornito indicazioni contrarie.

Allo stato, in considerazione delle motivazioni che militano rispettivamente in favore di entrambe le tesi, sembrerebbe opportuna una pronuncia, sulla questione, dell'Amministrazione vigilante.

#### *Manutenzioni*

Riguardo agli interventi manutentivi effettuati sugli immobili di proprietà, essendo in pieno svolgimento il processo di dismissione del patrimonio, l'Istituto ha ritenuto più conveniente, poiché diversamente si

sarebbe potuto compromettere la validità delle stime effettuate sugli immobili, limitarsi, per gli immobili in dismissione, agli interventi identificati in classe A, ovvero quelli diretti esclusivamente alla eliminazione di uno stato di pericolo incombente sui conduttori o su terzi. Ai fini della esatta comprensione del fenomeno, si fa presente che la classificazione degli interventi manutentivi è stata effettuata in base al livello di urgenza da attuare allo scopo di eliminare i danni procurati agli immobili; in tale ambito, gli interventi di classe B sono quelli che, pur essendo urgenti, non implicano un intervento improcrastinabile necessario ad eliminare situazioni di pericolo immediato; gli interventi di classe C ricomprendono tutte le altre tipologie.

In merito ai dati che sono stati forniti, limitatamente al patrimonio affidato in service, si fa presente che quelli del 2000 sono suddivisi in base ai limiti di valore, mentre per quelli inerenti il primo semestre del 2001 sono disponibili anche i dati concernenti le varie tipologie di interventi.

| <i>Manutenzioni anno 2000</i>                       | <i>Numero</i> | <i>Importo</i>                 |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| <i>Interventi inferiori 2 ml.:</i>                  | <i>29.615</i> | <i>L.19.803.731.000</i>        |
| <i>Interventi superiori 2 ml.:</i>                  | <i>4.859</i>  | <i>L.68.733.873.000</i>        |
| <b><i>Totale spese investimenti:</i></b>            |               | <b><i>L.88.537.604.000</i></b> |
| <i>Manutenzioni Gennaio - Giugno 2001</i>           |               |                                |
| <i>Interventi inferiori 2 ml.:</i>                  | <i>11.101</i> | <i>L.6.659.377.000</i>         |
| <i>Interventi superiori 2 ml.:</i>                  | <i>1.965</i>  | <i>L.27.062.453.000</i>        |
| <b><i>Totale spese investimenti per valore:</i></b> |               | <b><i>L.33.721.830.000</i></b> |
| <i>Interventi in classe A:</i>                      | <i>10.614</i> | <i>L.25.666.913.000</i>        |
| <i>Interventi in classe B:</i>                      | <i>1.815</i>  | <i>L.5.557.651.000</i>         |
| <i>Interventi in classe C:</i>                      | <i>637</i>    | <i>L.2.497.266.000</i>         |
| <b><i>Totale spese investimenti per classe:</i></b> |               | <b><i>L.33.721.830.000</i></b> |

Deve rilevarsi come non sembra essere stato esercitato un concreto contenimento di costi per tale settore di interventi, nè risulta

che, per gli interventi effettuati dopo la perizia di stima, se ne sia sempre tenuto conto ai fini valutativi.

Evidentemente è mancato un più attento controllo da parte degli uffici competenti, al fine di limitare gli interventi manutentivi, nei riguardi di un patrimonio in via di dismissione, ai casi di effettivo pericolo incombente.

### *Dismissioni*

In ordine a tale questione, va innanzitutto ricordato, come già esposto nella precedente relazione, che l'Istituto ha perseguito due distinte attività di cessione del proprio patrimonio immobiliare: in primo luogo, il Piano Ordinario di Cessione, per la vendita degli immobili direttamente agli inquilini, sia singolarmente che in forma collettiva; in secondo luogo, il Piano di Cessione Straordinario, attivato ai sensi della legge n.140/1997, e concernente l'alienazione di specifici immobili ad uso non abitativo.

L'Istituto, inoltre, ha provveduto al conferimento di alcuni immobili al Fondo Immobiliare Alpha, appositamente costituito per la cessione degli immobili, ad uso non abitativo, costituito con atto di conferimento del 18 dicembre 2000 ed avente efficacia dal 1 marzo 2001, per un valore di portafoglio di L.478.800.000.000.

Gli immobili conferiti sono distribuiti sul territorio nazionale secondo le seguenti percentuali:

|         |     |
|---------|-----|
| ROMA    | 61% |
| MILANO  | 36% |
| BOLOGNA | 3%  |

In merito al Piano Straordinario di Cessione, le cui attività di vendita sono svolte tramite l'indizione di aste pubbliche di aggiudicazione, attualmente sono stati aggiudicati n.17 stabili posti all'asta, con un risultato, al 31 ottobre 2001, pari a L.248.495.384.050, e con una suddivisione territoriale dei beni ceduti così configurabile:

|           |     |
|-----------|-----|
| LAZIO     | 35% |
| LOMBARDIA | 35% |

|                |     |
|----------------|-----|
| EMILIA ROMAGNA | 12% |
| VENETO         | 18% |

Riguardo al Piano Ordinario di Cessione, si osserva che il prezzo finale di alienazione delle singole unità immobiliari discende non solo dalle valutazioni tecniche operate in sede di stima dell'immobile, ma anche dagli abbattimenti, in vero notevoli, previsti dalle norme in favore degli inquilini sia per l'acquisto frazionato che per l'acquisto in blocco, che hanno inciso fortemente sul valore patrimoniale dei beni ceduti.

Circa il risultato ottenuto nell'anno 2000 da tale ultima attività, risulta che sino al 31 dicembre 2000 sono state alienate n.1001 unità immobiliari, per un accertamento complessivo di L.148.038.275.860; mentre, relativamente alle attività svolte nel successivo anno, sino al 22 novembre 2001 sono state alienate n.4264 unità immobiliari, realizzando un introito pari a L.772.992.401.357.

Tali entrate risultano estremamente modeste rispetto alle previsioni ancorché assestate e denunciano una sovrastima delle relative poste previsionali, censurata più volte dal Consiglio di indirizzo e vigilanza.

#### *La CARTOLARIZZAZIONE del PATRIMONIO IMMOBILIARE*

Con il decreto legge 25 settembre 2001 n.351, convertito in legge 23 novembre 2001 n.410, è stato disposto un processo di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti previdenziali pubblici.

Detta operazione ha riguardato espressamente i beni immobili di quest'ultimi enti già ricompresi nei programmi di dismissione (ordinario e straordinario), bloccando, pertanto l'alienazione di quelli non ancora aggiudicati alla data del 31 ottobre 2001.

Per quanto concerne l'INPDAP, sulla G.U. del 14 dicembre 2001 sono stati pubblicati sia il Decreto dell'Agenzia del Demanio del 30 novembre 2001 di individuazione dei beni immobili di proprietà

dell'INPDAP sia il Decreto di trasferimento degli stessi alla società di cartolarizzazione, all'uopo costituita.

Nel processo di cartolarizzazione sono confluiti:

- a) Tutti gli immobili inseriti nel primo piano di vendita e non ancora alienati alla data del 23 novembre 2001 (POC);
- b) Tutti gli immobili inseriti nel Piano Straordinario di Cessione e non aggiudicati alla data del 23 novembre 2001 (PSC);
- c) Nel POC sono altresì confluiti parte degli immobili ad uso residenziale estratti a suo tempo, con Decreto del Ministro del lavoro, dal Piano Straordinario di Cessione.

La struttura dell'operazione, nel suo complesso, è stata sottoposta alle verifiche delle tre Agenzie di Rating incaricate le quali, al termine di una complessa valutazione, hanno riconosciuto al Rating triplo A.

Contestualmente, la Società KPMG ha condotto una analisi di conformità sulle risultanze cartacee relative alle proprietà: nello specifico, per INPDAP sono state individuate circa 700 unità inserite nel POC (600 a Roma e 100 a Milano) per le quali gli Uffici hanno dovuto produrre le necessarie informazioni.

La società veicolo, denominata S.C.I.P. è stata costituita con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

La predetta Società è immessa nel possesso giuridico dei beni immobili trasferiti: a fronte del trasferimento viene corrisposto all'Ente per il tramite del Ministero dell'Economia, un prezzo complessivo soggetto, peraltro, ad aggiustamenti in aumento o in diminuzione in funzione dei risultati delle attività di vendita.

Una quota parte del prezzo di trasferimento viene corrisposta a titolo definitivo alla data di emissione dei titoli; quale prezzo differito viene trasferita la residua parte qualora ci sia plusvalenza tra il ricavo netto effettivo derivante dalla gestione e dalla vendita degli immobili trasferiti e quanto dovuto a titolo di capitale e interessi per il rimborso dei