

Ai fini della redditività degli immobili da reddito, come sopra chiarito, il costo della manutenzione straordinaria, ricompreso nel valore dello stato patrimoniale, nel calcolo che segue, non viene preso in considerazione.

REDDITIVITA' (in miliardi)

ENTRATE	783
USCITE (549 - 94 - 5 (3% di 181)	450
DIFFERENZA	333
RENDIMENTO =REDDITIVITA' DI 333 mld.: VALORE	
PATRIMONIO A REDDITO DI 12.559 mld. = 2,65%	

Occorre tener conto che nel calcolo non è compreso né il fatto che circa 2.225 unità immobiliari non sono locate, né il costo relativo al personale addetto al patrimonio immobiliare, pari a circa 30 miliardi, che, se calcolati, fanno scendere la redditività a 2,12%).

In particolare, per quanto riguarda le sfittanze si precisa che su 48.857 unità disponibili, di cui 40.133 ad uso residenziale, 4.148 uffici, 3.209 negozi, 1.254 magazzini e 113 strumentali, risultano sfitte, al 31/12/1999, le seguenti unità:

ABITATIVO	N. 1.220
NON ABITATIVO	n. 1.005

Il dato relativo alle superfici o al valore non è disponibile; devesi precisare che nelle quantità sopra evidenziate sono ricomprese le unità messe a bando, ma non ancora assegnate nel 2000.

Posto quanto sopra, si riportano, qui di seguito, i flussi di cassa e le morosità registrate nell'anno di riferimento:

Flussi di cassa

(in milioni di lire)		
ENTRATE		
Capitolo	Descrizione	Riscossioni Pagamenti
30801	Fitti e canoni	610.023
30810	Interessi su locazione immobili	6.655
30815	Fitti e canoni immobiliari ex F.I.	442
30907	Recupero spese per la conduzione stabili a reddito	77.586
Totale		694.706
USCITE		
10413	Spese per la gestione immobili da reddito	331.430
10428	Spese di gestione in service	10.220
10430	Spese per la gestione immobili da reddito ex F.I.	339
10801	Imposte e tasse	181.938
21103 (*)	Manutenzione straordinaria immobili	83.118
21106 (*)	Manutenzione straordinaria immobili ex F.I.	42
Totale		607.087
(*) per i capitoli 21103 e 21106 è esposto solamente il dato relativo agli immobili da reddito di cui all'art. 01		

Morosità

(in milioni di lire)						
ENTRATE						
Capitolo	Descrizione	Accertamenti/Impegni		Riscossioni/Pagamenti		Differenza residui al 31/12/2000
		Res. all'1/1/2000	Competenza	in c/residui	in c/competenza	
30801	Fitti e canoni	707.498	667.554	220.750	389.273	765.0
30810	Interessi su locazione immobili	7.045	10.545	2.473	4.182	10.5
30815	Fitti e canoni immobiliari ex F.I.	229	441	103	339	
30907	Recupero spese per la conduzione stabili a reddito	105.922	104.582	22.942	54.644	132.1
Totale		820.694	783.122	246.268	448.438	909.1

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

USCITE						
10413	Spese per la gestione immobili da reddito	100.087	348.872	49.751	281.679	117.529
10428	Spese di gestione in service	20.935	18.437	5.462	4.758	29.152
10430	Spese per la gestione immobili da reddito ex F.I.	222	168	172	167	51
10801	Imposte e tasse	0	181.938	0	181.938	0
21103 (*)	Manutenzione straordinaria immobili	70.458	94.470	47.009	36.109	81.810
21106 (*)	Manutenzione straordinaria immobili ex F.I.	0	42	0	42	0
Totale		191.702	643.927	102.394	504.693	228.542
(*) per i capitoli 21103 e 21106 è esposto solamente il dato relativo agli immobili da reddito di cui all'art. 01						
N.B. Gli importi indicati nella colonna dei residui all'1/1/2000 tengono già conto dei riaccertamenti (positivi e negativi)						

L'andamento dei flussi di cassa, messo a confronto con quello relativo alla gestione immobiliare, evidenzia i seguenti dati finali:

	Accertate	Riscosse
MOROSITA' c/competenza ENTRATE	783.122	448.438
	Impegnate	Pagate
FLUSSI DI CASSA USCITE	643.927	607.087

Le differenze sopraindicate testimoniano il perdurare del notevole ammontare delle morosità per l'esercizio cui vanno a sommarsi quelle precedenti inserite nei residui.

Occorre tuttavia verificare, come ha messo in evidenza la struttura, il grado di esigibilità delle singole partite attraverso il completamento ricognitivo cui i singoli Uffici saranno chiamati in relazione alle risultanze del consuntivo.

Per quanto concerne la situazione delle

dismissioni immobiliari cui si è già fatto cenno, nella predisposizione dei programmi di vendita per il 2000, l'Istituto aveva individuato i seguenti obiettivi:

- 1) costituzione del primo Fondo immobiliare ad apporto;
- 2) partecipazione al programma straordinario di alienazione ai sensi della L.140/97;
- 3) piano di vendita ordinario di circa 6.000 unità immobiliari su Roma e fuori Roma.

PIANO ORDINARIO

Il risultato raggiunto al 31/12/2000, è lontano dalle originarie previsioni, ma ha comunque evidenziato che, sul piano dei fatti, l'Istituto ha provveduto:

- anche a causa dell'interpretazione delle norme di riferimento, ad una evoluzione temporale piuttosto dilatata;
- alla predisposizione della Convenzione con gli Istituti di Credito che, successivamente, l'Osservatorio ha recepito e diffuso per l'applicazione a tutti gli altri Enti previdenziali;
- alla sottoscrizione della Convenzione con il Consiglio nazionale del Notariato per lo

svolgimento delle attività propedeutiche all'atto di stipula e per la distribuzione degli incarichi.

L'attività di vendita è stata realizzata totalmente all'interno della struttura senza il coinvolgimento di soggetti terzi, salvo i tecnici incaricati delle perizie, e senza l'aggravio, quindi, di costi aggiuntivi.

La struttura, oltre ad aver realizzato tutta l'attività propedeutica alla vendita nel 2000 (perizie di stima per 16.000 unità immobiliari, comunicazioni agli inquilini sempre per 16.000 unità) e normalizzato le procedure di vendita, al 31 dicembre 2000 ha effettuato l'alienazione di 1.000 unità immobiliari e rispettive pertinenze.

L'attività, così codificata, consente ora di procedere a regime realizzando una media mensile di alienazione dell'ordine di 400-500 unità immobiliari.

A tal proposito si allega il prospetto, (all.n°1 in appendice di questo capitolo), con lo stato delle vendite al 31 dicembre 2000 e al 15 giugno 2001.

Si vuole poi aggiungere, per una visione complessiva dei risultati indiretti ottenuti dagli

Uffici che:

- l'assenza del censimento del patrimonio immobiliare dell'Istituto ha comportato la necessità che la struttura, in collaborazione con la CPTE, svolgesse tutta l'attività di ricognizione e regolarizzazione urbanistico-catastale;
- sempre in sede di istruttoria per la definizione della vendita, si è proceduto all'accertamento della titolarità dei contratti di locazione, segnalando le posizioni che potevano essere sanate per effetto dell'accordo tra Enti e Organizzazioni sindacali di categoria;
- attraverso l'accertamento del requisito della regolarità contabile, sono state evidenziate le situazioni di morosità invitando gli inquilini e le società di gestione al recupero delle stesse. Si segnala in proposito che gli Uffici e le predette società hanno recuperato, tra il 2000 ed il 2001, l'importo di L.11,611 mld.

Tale risultato dovrebbe essere ulteriormente migliorato a seguito delle transazioni in atto previste dalla legge finanziaria.

In parallelo alle attività in corso sono stati

affidati incarichi di valutazione per n.14.600 unità immobiliari, soprattutto in periferia, acquisendo perizie per n.5351 unità.

Si evidenzia, altresì, nei prospetti che seguono - i cui dati sono stati forniti dall'Osservatorio e distribuiti dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale - la preminente posizione dell'INPDAP rispetto agli altri Enti previdenziali rispettivamente al 31/12/2000 ed al 31/03/2001 (all.n.2 e n.3 in appendice di questo capitolo).

FONDO IMMOBILIARE

Il Fondo Alpha, novità assoluta nel panorama dei fondi immobiliari europei, è stato regolarmente costituito nel corso del 2000. Vista la positiva esperienza, questo Istituto ha deliberato di realizzare un altro Fondo e si sta procedendo con immediatezza a tutta l'attività propedeutica.

Per ulteriore informazione si allega (all.n.4 in appendice di questo capitolo), il prospetto riepilogativo delle vendite immobiliari, aggiornato al 28/05/2001, in quanto rappresenta la continuità e la conseguenza dell'azione amministrativa dell'Ente rispetto ai dati relativi al consuntivo 2000, azione amministrativa che ha avuto inizio nel decorso esercizio

Valori mobiliari

La consistenza del portafoglio titoli e della redditività media al netto dell'imposta sostitutiva al 31 dicembre 2000 è la seguente:

Valutazione al 30/12/2000						
TITOLI A REDDITO						
GESTIONE	B.T.P.	C.C.T.	OBBLIGAZIONI	CARTELLE	AZIONI	TOTALE
ENPAS	124.016.000.000	326.225.000.000	84.105.112.000	0	0	534.346.112.000
INADEL	121.984.000.000	222.597.000.000	0	0	0	344.581.000.000
ENPDEP	0	0	0	0	0	0
CPDEL	0	0	0	0	0	0
CPI	0	0	8.600.840.000	0	0	8.600.840.000
CPS	475.000.000.000	1.205.680.000.000	104.763.560.000	4.800.000	7.734.000.000	1.793.182.360.000
TOTALE GENERALE	721.000.000.000	1.754.502.000.000	197.469.512.000	4.800.000	7.734.000.000	2.680.710.312.000
Redditività media calcolata sul piano acquisto	7,80%	3,55%	5,87%	6,10%	19,50%	

Rispetto al 1999 tale consistenza, riferita al prezzo iniziale d'acquisto, ha subito un nuovo decremento di L. 281,5 mld che conferma l'impovertimento del citato portafoglio iniziato nel 1993, il cui rendimento medio ha subito mutamenti parzialmente negativi dovuti all'andamento dei mercati.

Sempre rispetto al 1999 devesi evidenziare che nel 2000 tale portafoglio si è ridotto dei titoli in scadenza e/o delle obbligazioni estratte nell'anno e non è stato possibile incrementarlo in quanto il piano d'impiego dei fondi, deliberato dal Consiglio di amministrazione il 26/1/2000, non è stato approvato dai Ministeri Vigilanti. Non risulta peraltro accolta la tesi INPDAP del 31/3/2000

in ordine alla non compatibilità dei titoli mobiliari, entro il limite annuo del plafond, calcolato sulle spese correnti, detenibile al di fuori dei conti infruttiferi di Tesoreria.

Alla luce di quanto sopra esposto appare evidente che se non cambierà l'indirizzo ministeriale il portafoglio INPDAP è destinato ad esaurirsi nel tempo.

Si rileva infine che l'Ente dispone fin dal 1998, di partecipazioni al FIMIT S.p.a., gestione del fondo immobiliare chiuso, per 4,2 mld indicati nel cap. 21301.

Prestiti e mutui

La consistenza dei prestiti e mutui al 31/12/2000 è pari a L. 10.212,100 mld con un incremento di L.835,572 mld che certifica una ulteriore ripresa degli investimenti della specie che si era interrotta nel 1998. Infatti, oltre alle varie voci accessorie riportate in bilancio, (cap. 41407 - 41408 e altri), durante il 2000 si è registrato un forte incremento del volume dei prestiti e mutui concessi (L.2.739,664 mld) rispetto alle restituzioni di quote capitali (L.1.554,152 mld).

Per quanto riguarda il rendimento dei prestiti e mutui e la distinzione nella contabilità tra prestiti agli iscritti, mutui alle cooperative ed agli Enti locali, si fa rinvio alle tabelle allegate alla relazione al bilancio alle pagg. 221 e 222.

I.N.P.D.A.P.

RIEPILOGO SITUAZIONE VENDITE

	appart.	incassi preliminari	incassi rogiti	
Vendita ordinaria *	3.234			592.028.720.567
Vendita al Comune di Pescara				1.384.000.000

TOTALE

593.412.720.567

* di cui al 31/12/2000

1.001

per un totale di

146.654.275.860

Fondo Alpha	numero immobili	27	valore di conferimento	478.800.000.000
Piano straordinario aste del 13 e del 23/3		6		254.130.109.323

TOTALE

1.326.342.828.890

PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE (POC)

ALL. 2)

STATO DI ATTUAZIONE
AL 31/12/2000

ENTI	PROGRAMMA DI VENDITA		UNITA' VENDUTE ENTRO IL 31/12/2000				UNITA' ANCORA DA VENDERE		PREVISIONI VENDITE I SEMESTRE 2001		PREVISIONI VENDITE II SEMESTRE 2001	
			Regolazione stipulati		Versamento solo anticipi							
	Numero unità	Valore complessivo (milioni)	Numero unità	Valore incassato (milioni)	Numero unità	Valore degli alloggi (milioni)	Numero unità	Valore complessivo (milioni)	Numero unità	Valore complessivo (milioni)	Numero unità	Valore complessivo (milioni)
ENPAF	L'Ente ha deliberato la sua privatizzazione											
ENPALS	574	102,500	/	/	/	/	574	102,500	109	18,700	465	83,800
INAIL*	5,227	945,941	255	48,741	572	97,200	4,400	800,000	2,200	400,000	2,200	400,000
INPDAI	8,158	1,382,000	28	3,000	/	/	8,130	1,379,000	5,000	800,000	3,130	579,000
INPDAP	18,194	2,800,000	802	156,017	251	33,569	15,141	2,610,424	7,570	1,305,212	7,571	1,305,212
INPS	2,361	532,000	/	/	/	/	2,361	532,000	1,000	250,000	1,361	282,000
IPOST	855	122,134	5	627	344	50,083	566	71,424	253	35,712	253	35,712
IPSEMA	97	12,000	/	/	/	/	97	12,000	07	12,000	/	/
TOTALI	33,468	5,898,575	1,090	208,385	1,167	180,842	31,209	5,907,348	10,229	2,821,824	14,080	2,685,724

* INAIL: il numero delle unità inserite nel piano, 5.227, rappresentativo di circa il 32% del patrimonio residenziale di proprietà dell'Ente, è selezionato su un gruppo di 11.246 unità.

Dati comunicati dagli Enti a dicembre 2000

ALL. 3)

PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE (POC)

STATO DI ATTUAZIONE AL 31/03/2001

ENTI	PROGRAMMA DI VENDITA		UNITA' VENDUTE CON						TOTALI VENDITE AL 31/03/2001		UNITA' ANCORA DA VENDERE		PREVISIONI VENDITE			
			ROGITI STIPULATI AL 31/12/2000		ROGITI STIPULATI GENNAIO - MARZO 2001		CAPARRA VERSAMENTO SOLO ANTICIPAL 31/03/2001						APRILE - GIUGNO 2001		LUGLIO - DICEMBRE 2001	
	N° unità	Valore complessivo (milioni)	N° unità	Valore incassato (milioni)	N° unità	Valore incassato (milioni)	N° unità	Valore degli alloggi (milioni)	N° unità	Valore complessivo (milioni)	N° unità	Valore complessivo (milioni)	N° unità	Valore complessivo (milioni)	N° unità	Valore complessivo (milioni)
ENPALS	574	102.500	-	-	-	-	-	-	-	-	574	102.500	500	16.270	147	26.170
INAIL	11.246	1.900.000	263	48.741	200	30.239	2.500	370.000	2.915	455.000	8.291	1.445.000	2.600	406.000	3.500	600.000
INPDAP	8.154	829.200	28	3.001	518	52.664	-	-	542	55.685	7.616	720.000	1.356	152.400	2.200	211.800
INPDAP	16.194	2.800.000	802	156.037	1.063	101.180	80	11.562	1.948	358.759	14.246	2.441.000	3.000	514.039	11.246	1.926.861
INPS	2.361	532.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.361	532.000	475	113.619	1.886	418.381
IPOST	855	172.134	5	627	82	8.686	425	56.080	492	65.203	303	58.041	108	10.427	255	41.484
IPSEMA	97	12.000	-	-	-	-	-	-	-	-	97	12.000	97	12.000	-	-
TOTALI	39.183	6.297.034	1.000	208.306	1.039	201.189	3.005	437.642	5.937	834.717	33.549	6.309.341	7.736	1.283.785	10.210	2.224.726

* I dati INPDAP nel computo delle unità vendute sono suddivisi anche molto parzialmente con controllo di diritto autonomo

08/04/01

ALL. 4)

RIEPILOGO SITUAZIONE VENDITE AL 28/5/2001

Fondo Alpha	numero immobili	27	valore di conferimento	478.800.000.000
	Città	apparl.		
Vendita ordinaria	Roma	2459	Incessi	456.943.299.816
Vendita ordinaria	F.Roma	328	Incessi	43.178.594.190
		2787		500.121.894.006
Vendita piano straordinario	numero immobili	6 su 28	valore di aggiudicazione	254.130.109.323
TOTALE				1.233.052.003.329

Periferizzazione già conclusa in ordine al Piano di Vendita

Liguria - Piemonte - Valle d'Aosta
 Toscana
 Campania
 Sardegna
 Emilia Romagna
 Puglia Molise
 Lombardia
 Sicilia

In fase di invio

Abruzzo Marche Umbria
 Friuli Venezia Giulia
 Trentino Alto Adige
 Veneto

4. L'acquisto di beni di consumo e servizi

La struttura dei conti relativa alla categoria in esame è stata sottoposta negli ultimi esercizi finanziari in sede di conti consuntivi e di documenti contabili previsionali a numerose modifiche inerenti sia alla denominazione delle singole "voci" sia alla aggregazione degli oggetti di spesa. Ciò rende non agevole la comparazione tra un esercizio e l'altro, per cui quest'anno i tradizionali raffronti hanno una portata assai limitata.

Tuttavia il confronto con il precedente esercizio, per le cifre comparabili, mette in evidenza situazioni che meritano un approfondimento, sia per il complesso delle spese della cat. IV, che riguardo ad alcuni capitoli.

Gli impegni della categoria IV, pari a L. 1.426,6 mld fanno registrare, rispetto al 1999 (L. 526,2 mld) un aumento in termini assoluti di L. 900,4 mld; l'incidenza sulle spese correnti che nel 1999 era dello 0,63%, risulta nel 2000 dell'1,70% con un aumento pari all'1,07% delle spese correnti e un incremento del 171% rispetto al precedente esercizio. I pagamenti in c/competenza (L. 413,3 mld) costituiscono il 28,9%

degli impegni e registrano un peggioramento rispetto al decorso esercizio 1999 del 45%.

La "gestione degli stabili da reddito" (cap. 10413) che costituisce la voce più importante (L. 348,8 mld) registra rispetto al decorso esercizio finanziario (L. 332,2 mld), un aumento di L. 16,6 mld.

Il livello di tale spesa, pari al 24,45% del totale della categoria, presenta tuttavia valori inferiori a quelli reali in quanto include soltanto gli oneri relativi alle spese per la registrazione dei contratti, portieri e custodia, riscaldamento, luce, etc, adattamento e manutenzione e premi di assicurazione, mentre altre spese risultano iscritte al cap. 10430 che evidenzia gli oneri della specie relativi agli ex Fondi integrativi per il personale ex ENPAS ed ex ENPDEP.

Le spese relative alla gestione del patrimonio in "service" risultano iscritte al cap. 10428/01, istituito nell'anno 1999, che presenta impegni pari a L. 18,4 mld, con una differenza in meno rispetto al decorso esercizio finanziario, di L. 5,3 mld.

Altra spesa di rilevante importo concerne il cap. 1040501/02 "postali, telegrafiche e

telefoniche" di L. 25,7 mld con una differenza in più rispetto agli impegni dell'anno 1999 (L. 22,5 mld) di +L. 3,2 mld.

Differenti evoluzioni si registrano, rispetto all'anno 1999, negli impegni relativi al cap.1041501/02 "Compensi onorari commissioni ed incarichi speciali" (+127,94 milioni), al cap.104091/02/03 "fitto di locali ed oneri per locali adibiti ad ufficio" (+48,6 mld), al cap.10407 (+40,13 milioni), compensato in parte da una riduzione di -17,83 milioni per le spese relative ai piani di assicurazione incluse nell'oggetto di spesa di tale capitolo.

Un rilevante aumento si registra al cap. 10412 "stabili strumentali in affitto" con maggiori impegni rispetto al decorso anno finanziario di ben L. 549,65 milioni a fronte di una riduzione degli impegni relativi al cap. 1041001/02 relativi alle spese di manutenzione degli stabili strumentali (-L. 1,6 mld).

Gli impegni di cui al cap. 10419 "acquisto servizi tecnici e spese connesse" presentano, rispetto al decorso anno finanziario maggiori valori per 6,4 mld.