

La diminuzione degli importi pagati conferma gli effetti del D.L. 268/2000 che ha ridotto gli acconti complessivi sul reddito dell'anno 2000 dal 98% al 93% dell'imposta dovuta riferita all'anno precedente.

Per la gestione CTPS è da considerare che la stessa non è titolare di cespiti patrimoniali e non è quindi soggetta né ad IRPEG né ad ICI; partecipa invece alle imposte locali, solo per la quota spettante, relative agli immobili strumentali utilizzati.

Infine, l'imposta IRAP, che ha sostituito com'è noto l'ILOR, per l'anno 2000 ha comportato una spesa di lire 36,677 miliardi rispetto ai 28,134 miliardi dell'anno precedente con un aumento percentuale del 30,3% dovuto all'aumento delle unità dei dipendenti dell'Istituto su cui viene calcolata l'imposta.

Quanto poi alle **Poste correttive e compensative di entrate correnti in Categoria 9^a** è rilevabile che a fronte della previsione di lire 153,238 miliardi, sono risultate impegnate lire 41,467 miliardi, con pagamenti per lire 40,615 miliardi; sono rimaste da pagare lire 852 milioni.

La categoria è soprattutto rappresentata dal **capitolo 10901 - rimborso contributi** (previsioni lire 146,018 miliardi; impegnati lire 36,871 miliardi; pagamenti lire 36,447 miliardi).

Si tratta di rimborsi ad enti ed iscritti, nonché ex art. 1 della legge n. 29/1979 ed ex lege n. 44/1973 e n. 45/1990, così articolati per Gestioni autonome.

Il **capitolo 10902 - rimborsi diversi altre entrate**, invece, è a ripartizione percentuale tra le singole Gestioni (lire 7,220 miliardi di previsione e lire 4,595 miliardi di corrispondenti impegni).

Gestioni	Previsioni	Impegni	Pagamenti	Rimasti da pagare
ENPAS	5,145	3,549	3,543	0,006
INADEL	4,604	0,678	0,678	0,000
ENPDEDP	0,730	0,619	0,609	0,010
CPDEL	63,660	26,518	26,109	0,408
CPS	22,584	3,995	3,996	0,000
CPI	4,912	0,098	0,098	0,000
CPUG	1,321	0,005	0,005	0,000
CTPSTATO	42,500	0,909	0,909	0,000
G. CREDITO	0,562	0,500	0,499	0,000
totale INPDAP	146,018	36,871	36,447	0,424

E' risultato che il rapporto previsione/impegni risente della praticabilità di questi ultimi — in sede prevalentemente di riduzione dell'arretrato definitivo delle pendenze istruttorie — soprattutto in quasi totale contemporaneità dei pagamenti.

Ultima in parte corrente la **Categoria 10^a - Spese non classificabili in altre voci.**

Nel corso dell'esercizio 2000 non si è fatto ricorso al Fondo di riserva appostato al **capitolo 11004**.

Rimangono quindi i capitoli di portata residuale che seguono:

Capitolo 11001 - Spese per liti, arbitraggi e accessorie.

Nella articolazione per Gestioni autonome si rilevano i sotto indicati risultati 2000, in miliardi.

Gestioni	Previsioni	Impegni	Pagamenti	Rimasti da pagare
ENPAS	4,911	3,093	2,453	0,640
INADEL	7,289	6,463	5,546	0,917
ENPDEDP	0,241	0,003	0,001	0,002
CPDEL	5,622	2,650	2,031	0,618
CPS	1,241	0,350	0,288	0,063
CPI	0,399	0,053	0,033	0,020
CPUG	0,073	0,009	0,009	0,000
CTPSTATO	1,941	0,302	0,187	0,114
G. CREDITO	0,237	0,035	0,023	0,012
totali INPDAP	21,954	12,958	10,571	2,386

Nel capitolo sono comprese le spese per ognuno degli oggetti di capitolo qui in epigrafe, che mostrano un andamento 2000 di impegni e pagamenti non dissimile da quelli 1999 e 1998; ciò depone, al presente, per una stabilizzazione del volume del contenzioso riguardante l'Istituto la cui distribuzione sul territorio mostra costante rilevanza di punte in alcune zone, soprattutto in ordine alle prestazioni buonuscite ed I.P.S. nonché alle pensioni CPDEL, che incidono sul lieve incremento degli impegni, rispetto all'esercizio precedente.

Di scarsa incidenza i capitoli n. **11005 - quota onorari per i legali ex art. DPR n. 411/1976** (previste lire 47 milioni; impegnati e pagati lire 34 milioni) e **n.11006 - Altre spese** (previste lire 101 milioni; impegnati e pagati lire 10 milioni).

SEZIONE IV - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE E MOBILIARE

La disamina delle componenti relative alle "missioni" istituzionali dell' INPDAP prima compiuta (cfr. Sezione I) ha riguardato in particolare anche la Gestione Credito e Attività Sociali e di relativi prestiti e mutui. Pertanto le relative poste patrimoniali di questi ultimi non vengono riprese nella trattazione della rendicontazione 2000 qui in epigrafe, che viene condotta sulle seguenti tre linee principali:

- a) la gestione del patrimonio immobiliare;
- b) la dismissioni degli immobili da reddito;
- c) la gestione del patrimonio mobiliare;

a) LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare dell'Istituto consta, come è noto, delle proprietà delle diverse Gestioni, risultanti dall'elencazione inventariale in corso di aggiornamento rispetto al 1995 ed iscritte al valore di acquisto, a destinazione in parte *strumentale* (uffici dell'Istituto centrali e periferici) ed in maggior parte a *reddito*.

Nell'esaminare l'andamento della gestione finanziaria 2000 occorre peraltro ricordare che, come negli esercizi precedenti, la relativa distinzione è rilevabile contabilmente, secondo il piano dei conti deliberato e richiamato nella Parte I, soprattutto a livello di articolo, cioè di componenti analitiche dell'unità minima di bilancio costituita dal capitolo.

Si deve altresì rammentare che, come già a consuntivo 1999, i proventi del patrimonio immobiliare dei due Fondi integrativi per il personale, chiusi al 30 settembre 1999, sono evidenziati, in esecuzione della legge n°144/1999, in uno specifico capitolo INPDAP (capitolo 30815 che prevede entrate per lire 1,181 miliardi; iscrive impegni per lire 441 milioni e pagamenti per lire 339 milioni) concernente le sole Gestioni ex ENPAS ed ex ENPDEP che hanno assorbito i suddetti, rispettivi Fondi integrativi.

Al **Capitolo 21101 - Acquisto di immobili** la previsione di lire 100 miliardi, riguardava soltanto gli *immobili strumentali*. Per far fronte alla necessità di perfezionamento del programma quantitativo ed ubicativo di reperimento di un maggior numero di immobili da destinare ad ufficio INPDAP atti a soddisfare in piena funzionalità le necessità determinate dall'acquisizione di attività e di personale ex DPT transitato all'Istituto per la gestione diretta del pagamento delle prestazioni pensionistiche - in sede di variazione al bilancio la previsione è stata aumentata a lire 120 miliardi; il risultato di fine esercizio registra invece, soltanto lire 8 miliardi impegnati e lire 3 milioni pagati.

Il capitolo incide sulle contabilità delle Gestioni ENPAS (previste lire 110 miliardi impegnate lire 8,003 miliardi, di cui lire 8 miliardi per l'acquisto, non perfezionato nell'anno, dell'immobile della Casa di riposo di Monteporzio Catone; il pagamento di lire 3 milioni è

riferito a code di contratti pregressi) ed INADEL (previste lire 10 miliardi, che non hanno comportato impegni e pagamenti).

Questa differenza tra previsioni e impegni è risultata causata — come già chiarito per alcune componenti delle poste di spesa corrente — soprattutto dal permanere della scarsa conciliabilità tra le esigenze ubicative sul territorio nazionale di uffici INPDAP e le disponibilità di mercato in termini di acquistabilità di immobili ad uso strumentale; gli uffici hanno infatti ritenuto che nonostante l'attenta e prolungata ricerca e ricognizione non sono risultate possibili concrete ed adeguate definizioni di acquisizione in proprietà di immobili idonei.

In conto residui sono stati effettuati pagamenti per lire 16,262 miliardi di cui circa 14 miliardi in contabilità ENPAS e circa 2 miliardi in contabilità INADEL.

Con riferimento ai pagamenti dei residui in contabilità ENPAS le "tranches" più rilevanti sono costituite come segue:

- lire 2,673 miliardi su impegni del 1998 riferiti alla società GECOS, per l'acquisto della sede INPDAP di RIMINI il cui collaudo è avvenuto nel mese di maggio 2001;
- lire 7,154 miliardi su impegni degli anni pregressi per l'edificazione della sede del Tintoretto in Roma ;
- Lire 4,450 miliardi su impegni riferiti ad anni pregressi per l'acquisto della sede INPDAP di SAVONA con la società DOMOI.

I pagamenti dei residui in contabilità INADEL si riferiscono a code di contratti e relative chiusure di procedure amministrative i cui impegni di spesa risalgono agli anni pregressi, sin dal 1994.

in miliardi					
CAPITOLI		RESIDUI INIZIALI RIACCERTATI	COMPETENZA SOMME IMPEGNATE	CASSA SOMME PAGATE	RESIDUI FINE ESERCIZIO
21101	CPDEL	16,818	0	0	16,818
	CPS	15,815	0	0	15,815
	CPI	0,110	0	0	0,110
	ENPAS	190,052	8,003	14,321	183,733
	INADEL	248,519	0	1,944	246,574
	ENPDEP	0	0	0	0
TOTALE		471,314	8,003	16,265	463,052

Nel capitolo **21102 - Costruzioni immobili** la previsione di cassa per lire 50 miliardi è relativa esclusivamente a pagamenti in conto residui per rimborso alla concessionaria Società SERVIZI TECNICI S.p.a., per SAL - Revisione Prezzi, riguardanti edificazioni di immobili in corso di realizzazione nei Comprensori in Roma , TRE FONTANE NORD e MONTESACRO EST; la spesa in conto residui per l'anno in corso ammonta a lire 28,013 miliardi.

La gestione del patrimonio immobiliare ha poi riguardato la **Manutenzione straordinaria immobili**, presente nel capitolo **21103** che iscrive le relative poste accrescitive del valore immobiliare. Per l'esercizio 2000 si rileva un decremento notevole degli impegni rispetto alle previsioni poiché quanto preventivato per l'adattamento delle strutture a ricevere personale INPDAP e di provenienza ex DPT non ha potuto avere luogo,

sia per difficoltà locali sia per i tempi procedurali delle relative gare non agevolati dalle carenze di organico professionale/tecnico sufficiente a supportarle su tutto il territorio, anche nel rapporto centro-periferia necessario ad adeguate decisioni del Consiglio di Amministrazione per gli importi superiori ai limiti di competenza dirigenziale per valore (da lire 200 milioni a lire 500 milioni al massimo).

Il raffronto 2000/1999 fa rilevare le entità che di seguito si riportano in miliardi e la cui dimensione di capitolo cumula gli immobili strumentali e gli immobili da reddito.

Anno	Previsioni	Impegni	Pagamenti	Rimasti da pagare
2000	252,659	107,767	40,809	66,958
1999	235,128	148,763	74,303	74,459
<i>differenza 2000su 1999</i>	<i>+ 17,531</i>	<i>-40,996</i>	<i>-33,494</i>	<i>-7,501</i>

Questo totale INPDAP 2000 è ripartito tra le singole Gestioni proprietarie, come di seguito si precisa; relativamente agli immobili da reddito sono compresi sia quelli a gestione diretta (P.A.) sia quelli a gestione in service.

in miliardi					
CAPITOLI		RESIDUI INIZIALI RIACCERTATI	COMPETENZA SOMME IMPEGNATE	CASSA SOMME PAGATE	RESIDUI FINE ESERCIZIO
21103	CPDEL	36,446	36,846	37,792	35,500
	CPS	2,500	6,134	3,800	4,835
	CPI	0,545	0,681	0,822	0,405
	ENPAS	41,224	35,711	29,130	47,805
	INADEL	15,453	26,239	22,117	19,575
	ENPDEP	0,059	0,390	0,079	0,370
	CREDITO	1,154	1,763	2,124	0,793
TOTALE		97,384	107,767	95,866	109,286

In questo ambito sono da considerare anche i dati del **capitolo 21106** relativi all'evidenziazione contabile degli oneri concernenti le proprietà degli ex Fondi integrativi per il personale ENPAS ed ENPDEP (previste lire 245 milioni, impegnate e pagate lire 41 milioni).

In riferimento a quanto già osservato per la manutenzione ordinaria degli immobili strumentali (capitoli 10410 e 10412) e di quelli da reddito (capitolo n. 10413) rilevata in aumento rispetto al 1999 per la parte corrente, si deve anche qui tenere conto che l'incremento 2000 sul 1999 della manutenzione straordinaria complessiva, constatabile sia nella previsione che negli impegni e nei pagamenti, risente in termini di previsione, impegno e liquidazione degli stessi effetti negativi derivanti dalle problematiche già richiamate a proposito del service.

Non rilevano particolarmente in questa disamina i movimenti contabili tra le Gestioni per i *canoni d'uso* già esaminati nella Sezione III in riferimento alle spese di funzionamento, e che - ex Regolamento di Amministrazione e Contabilità - riconoscono alle Gestioni proprietarie la redditività degli immobili destinati ad uso uffici INPDAP, centrali e periferici.

Nel procedere alla disamina della Gestione del patrimonio immobiliare da reddito, sia dal punto di vista delle entrate che dal punto di vista delle spese, si deduce che essa comprende i dati relativi alle entrate costituenti reddito, rendicontate nella categoria VIII del Titolo III, ai capitoli **30801, 30808, 30810, 30814 e 30815**, ivi compresi gli immobili dei soppressi Fondi integrativi, conglobati ed evidenziati contabilmente nelle Gestioni "madri" nonché le spese rendicontate ai capitoli **10413, 10430, 10428, 10601**. La *gestione del patrimonio immobiliare da reddito*, è quella svolta sia direttamente dall'Istituto (locazioni alle P.A.) sia attraverso l'appalto a Società di specifico service, aggiudicato nel corso del 1996 (e prorogato alla scadenza fino a tutto il 2000); esso è articolato in distinti lotti (n°16) comprendenti territorialmente la maggior parte delle unità immobiliari da reddito (abitative e commerciali) dell'INPDAP e di proprietà delle singole Gestioni, ENPAS, INADEL, CPDEL, CPS, CPI, ENPDEP; sono escluse CPUG, Cassa STATO e la Gestione Prestazioni CREDITIZIE/ATTIVITA' SOCIALI, che non hanno proprietà immobiliari da reddito.

Redditi e proventi

Con riferimento alle entrate il **Capitolo 30801 – Fitti e canoni** registra, rispetto alla previsione definitiva di lire 579,890 miliardi, un accertamento di lire 667,554 miliardi (+ lire 87,664 miliardi), in crescita (+ lire 114,922 miliardi) rispetto all'accertamento 1999 (lire 552,632 miliardi). In tale aumento il canone d'uso strumentale prima menzionato incide per lire 45,211 miliardi complessivi.

Del suddetto accertamento 2000, sono risultate contabilizzate riscossioni per lire 389,272 miliardi e rimaste da riscuotere lire 278,282 miliardi.

L'incremento delle entrate a consuntivo è dovuto ad iniziative finalizzate sia al recupero delle morosità attraverso l'introduzione del sistema informatico PIM 2, destinato a consentire l'esercizio di un maggior controllo sulle società mandatarie per mezzo di un sistema di monitoraggio sulla gestione in maniera continua e seriale, sia alla revisione dei canoni a seguito dell'entrata a regime dei vari interventi legislativi riguardanti il settore immobiliare. Il recupero delle morosità è stato intensificato anche per effetto della messa in regola degli inquilini ai fini dell'accesso all'acquisto dell'immobile appartenente al piano di dismissione, che prevedeva quale requisito la regolarità dei pagamenti dei canoni.

I residui ad inizio esercizio, pari a lire 710,464 miliardi hanno comportato riscossioni per lire 220,750 miliardi; restano a fine esercizio lire 765,029 miliardi da riscuotere (in cui vanno computati circa lire 45 miliardi per canoni d'uso da regularsi nell'esercizio successivo – 2001) che, nella media degli esercizi precedenti, segnano però una lieve flessione, anche per effetto dell'opera di ricognizione degli stessi che ha condotto a riaccertamento decrementativo di lire 2,965 miliardi.

Il maggior accertamento rispetto alle previsioni assomma quelli di INADEL, CPDEL ENPAS, e ENPDEDP e sconta i minori accertamenti di CPI e CPS a fronte della rispettiva previsione definitiva, come si rileva dal riepilogo che segue (in miliardi).

Gestione	previsioni	accertamento	differenza previsione/accertamento	
			IN PIU'	IN MENO
ENPAS	139,963	151,868	11,905	
INADEL	130,655	176,890	46,235	
ENPDEDP	0,711	1,040	0,329	
CPDEL	243,193	275,835	32,641	
CPI	4,165	3,562		- 0,602
CPS	61,203	58,359		- 2,844
TOTALE INPDAP	579,890	667,554	91,110	- 3,446

Rispetto ai dati INPDAP 2000 sopra riportati, quelli degli anni precedenti erano presenti come di seguito si trascrive nell'apposita tabella di raffronto (in miliardi):

Anno	Previsione	Accertamento	Riscosso	Rimasto da riscuotere
2000	579,890	667,554	389,272	278,282
1999	513,462	552,632	269,933	282,699
1998	495,691	542,978	349,897	193,080

E' comunque da tenere presente che i dati relativi ai due Fondi integrativi (chiusi al 30/9/1999) sono contabilizzati dalle Gestioni principali ENPAS ed ENPDEP ed iscritti al nuovo capitolo 30815 che di seguito si riporta.

Al **Capitolo 30815 - Redditi e proventi patrimoniali ex Fondi Integrativi** la previsione definitiva 2000 è di lire 1,181 miliardi e l'accertamento di lire 441 milioni ha comportato una riscossione di lire 339 milioni (rimasti da riscuotere lire 101 milioni).

Dalla sommatoria dei due capitoli ora descritti (cap. 30801 + cap. 30815) si ricava, pertanto, che le entrate locative previste (lire 579,890 mld + lire 1,181 mld) per complessive lire 581,081 miliardi, sono risultate accertate per complessive lire 667,995 miliardi delle quali sono state rendicontate quali riscosse lire 278,382 miliardi.

Si rileva, quindi che, per i *fitti e canoni* la positività, rispetto al 1999, del risultato dell'accertamento 2000 rimane, analogamente al 1999, confermata dal risultato delle riscossioni che si attestano inoltre a livelli superiori rispetto allo stesso 1999 (lire 389,272 miliardi).

Se ne trae quindi innanzi tutto la conferma che tutte le entità (previsioni, accertamento, riscossioni) risentono — anche nel successivo capitolo 30810 - del condizionamento degli

uffici al service gestionale, per un verso, e, in conseguenza e per altro verso, della registrabilità puntuale delle tardive rendicontazioni dei gestori nel sistema contabile informatizzato nonché in quello anagrafico immobiliare, sulle cui problematiche 1999/2000 si è più volte soffermata l'attenzione degli uffici e degli Organi.

Si rileva comunque che — pur tenendo conto che tali ammontare comprendono in lire 45.211,346 miliardi di *canone d'uso* per gli immobili strumentali — la crescita rispetto allo esercizio precedente appare indicativa della crescente puntualità dell'azione di controllo cui gli Organi dell'Istituto hanno prescritto di improntare (anche attraverso l'avvio 2001 dell'organizzazione in Compartimenti regionali ed interregionali sul territorio) la proroga del service 2001 necessitata dalle sorti della gara europea non potuta concludere nel 2000 e perciò annullata ed in corso di nuovo bando.

Il **Capitolo 30810** come è rilevabile dall'oggetto (**Interessi da locazioni di immobili**) è dedicato esclusivamente a detta materia; la relativa previsione per gli *interessi da locazione di immobili* è stata di lire 7,609 miliardi complessivi, ripartiti tra Gestioni autonome in diretta afferenza alle rispettive proprietà immobiliari da reddito ed a fronte dei relativi accertamenti e riscossioni come di seguito si riporta (in miliardi)

Gestione	previsioni	accertamento	riscossioni	rimasto da riscuotere
ENPAS	0,806	0,356	0,135	0,221
INADEL	1,828	2,027	0,651	1,375
ENPDEDP	0,013	0,002	0	0,002
CPDEL	3,854	7,377	2,986	4,391
CPI	0,072	0,171	0,032	0,139
CPS	1,036	0,610	0,377	0,233
TOTALE INPDAP	7,609	10,545	4,182	6,362

Per l'esercizio 2000 si può osservare rispetto al 1999 un decremento dell'accertamento e del riscosso.

A *conclusione* della disamina dei descritti capitoli afferenti ai **redditi e proventi dal patrimonio immobiliare** 2000, occorre risottolineare che i risultati riflettono la ricordata complessa tematica della gestione del patrimonio immobiliare delle Gestioni autonome dell'INPDAP, già dai precedenti esercizi all'attenzione degli Organi dell'Istituto, in particolare nella parte più specificatamente attinente al quarto anno del relativo service, attivato dal secondo semestre 1996 con appalti territorializzati in convenzione centralizzata, affidata al controllo decentrato nelle sedi periferiche dell'Istituto. Il rendimento contabilizzato al capitolo in trattazione non subisce gli effetti, se non in minima parte, del programma di dismissione immobiliare poiché solo nell'ultima parte del 2000 ha cominciato ad essere attuato con i primi rogit.

Al riguardo restano indubbi i riflessi anche sul consuntivo 2000 - come già su quello 1999 e del 1998 - dei tempi di presentazione dei rendiconti mensili ed annuali, da parte delle

Società di gestione, alle Sedi periferiche competenti per ogni lotto, nonché della composizione dei 16 lotti attuali e relativi rendiconti; i lotti tra l'altro, non hanno coincidenza con la ripartizione territoriale riferita alle singole provincie.

Si deve quindi seguitare a tenere presente che tali tempi ordinariamente superano, per il rendiconto gestionale di dicembre e per quello annuale riepilogativo e cumulativo, il termine del 31 dicembre di ogni anno. Peraltro siffatti differimenti delle rendicontazioni si sono confermati anche per il 2000 appesantiti anche dai notevoli ritardi di presentazione agli Uffici INPDAP.

Di qui la non puntualità delle rendicontazioni dei n. 16 lotti in service con il rendiconto della competenza e della cassa dell'Istituto, necessariamente limitato a quanto contabilizzato dagli uffici attraverso il sistema informatico.

Ovviamente queste annotazioni valgono per tutte le Gestioni autonome proprietarie degli immobili da reddito, giacchè l'unitarietà di bilancio, introdotta dalla legge 388 del 23/12/1999 (finanziaria per 2001), comporta comunque contabilità distinte per le diverse Gestioni autonome.

Il complesso INPDAP dei *redditi e proventi dal patrimonio immobiliare*, nei capitoli esaminati, si riassume come di seguito si riporta (in miliardi).

Redditi e proventi 2000 dal patrimonio immobiliare	Previsione	Accertamenti	Riscossioni	Rimasti da riscuotere
1) Fitti e canoni (cap.30801)	579,890	667,554	389,272	278,281
2) Redditi F. int. (cap. 30815)	1,181	0,441	0,339	0,101
in complesso (1+2)	581,071	667,995	389,611	278,382
3) Interessi locazioni (cap. 30810)	7,609	10,545	4,182	6,362
Totali INPDAP (1+2+3)	588,680	678,540	393,793	284,744

Dal confronto dei dati 2000 con quelli 1999 e 1998 si rileva che questa unica componente prevedibilmente attiva della gestione degli immobili si accresce nell'accertato (che supera la previsione 2000), esponendo una tendenza migliorativa nel triennio la quale trova riscontro anche nei maggiori accertamenti degli interessi (per morosità e rateizzazioni di canoni pregressi) e denota così la richiamata crescente attenzione all'individuazione e definizione delle partite in sofferenza ed alla messa a reddito delle unità non locate.

Va precisato che il rimasto da riscuotere comprende circa lire 45 miliardi riferiti a canoni d'uso.

Circa il fenomeno delle sfittanze è stato al riguardo precisato che i dati del 2000 registrano, per quanto concerne gli immobili ad uso abitativo, un seppur limitato contenimento del numero complessivo degli appartamenti liberi che sono passati da n. 1305 del 1999 a n. 1220 nell'anno in esame; una più considerevole diminuzione degli immobili sfitti riguarda le unità ad uso diverso dall'abitativo per le quali la riduzione ammonta a più di un terzo (da n.1634 unità del 1999 a n. 1005 del 2000).

Spese di gestione del patrimonio immobiliare

Con la attenzione da riservare all'argomento in epigrafe è da chiarire innanzi tutto che l'omonimo **capitolo 10413** espone soltanto la quota a carico della proprietà delle spese per registrazione contratti, portieri e custodia, riscaldamento, luce, acqua, pulizia, giardinaggio manutenzione ed adattamento degli immobili da reddito nonché assicurazione degli stabili, e che con tali contenuti esso è valutativamente, da considerare insieme al **capitolo 10430** dedicato all'evidenziazione contabile delle stesse voci per immobili dei soppressi Fondi integrativi per il personale ex ENPAS ed ex ENPDEP, incidente nelle rispettive Gestioni principali.

La posta concerne tutti gli immobili da reddito, cioè sia quelli in "service" alle società di gestioni, sia quelli locati alle P.A. e gestiti direttamente dall'Istituto su tutto il territorio nazionale.

La situazione 2000 suddetta, nella sua articolazione per Gestioni proprietarie di immobili da reddito, è risultata la seguente (in miliardi).

Gestioni	Previsioni	Impegno	Pagamenti	Rimasti da pagare
cap. 10413 ENPAS	52,207	43,853	36,018	7,836
cap. 10430 ENPAS (imm. F.I.)	0,135	0,115	0,115	0
cap. 10413 INADEL	77,568	83,700	71,634	12,067
cap. 10413 ENPDEP	1,683	0,493	0,309	0,185
cap. 10430 ENPDEP (imm. F.I.)	0,388	0,053	0,052	0,001
cap. 10413 CPDEL	201,845	181,798	147,743	34,055
cap. 10413 CPS	39,537	34,879	22,745	12,134
cap. 10413 CPI	7,816	4,145	3,230	0,915
totali INPDAP (capitolo 10413)	380,656	348,868	281,679	67,192
totali INPDAP (capitolo 10430)	0,523	0,168	0,167	0,001
TOTALI INPDAP	381,179	349,039	281,846	67,193

L'evidenziazione del risultato INPDAP negli andamenti dei risultati di tutte (e sole) le Gestioni autonome proprietarie degli immobili da reddito, conferma che anche questo capitolo risente della richiamata e specifica problematica all'attenzione degli Organi in ordine al "service immobiliare" distribuito sul territorio.

L'andamento dei residui a fine esercizio segue una linea costante (nell'esercizio 1999, infatti, restavano da pagare lire 69,229 miliardi) seppur in leggera diminuzione.

Le ulteriori poste di uscite concernenti il "service immobiliare" sono le seguenti.

Capitolo 10428 - Spese per la gestione del patrimonio immobiliare in service

Tenuto conto del programma di alienazione immobiliare la previsione di spesa per il service era stata proporzionalmente ridotta; rispetto all'esercizio precedente (per il 1999 pari a lire 29,162 miliardi) la previsione è infatti pari a lire 22,780 miliardi.

Visti i tempi e le difficoltà di verifica dei rendiconti del "service" da parte degli uffici cui quelli pervengono (per il 2000 gli ultimi sono pervenuti agli uffici nella prima parte del 2001), la Struttura centrale competente, in via cautelativa, ha trattenuto il corrispettivo, a garanzia dell'allineamento degli invii dei rendiconti, tale che alla previsione hanno fatto riscontro impegni per lire 18,436 miliardi (consistentemente inferiori al 1999 pari a lire 23,815 miliardi) e pagamenti per lire 4,758 miliardi, con un rimasto da pagare pari a lire 13,678 miliardi; sono infatti state operate, sulla base del controllo sui rendiconti liquidazioni del riconoscimento delle spese e pagamenti dei corrispettivi alle società, in due "tranches"; una a marzo 2000 ed una a fine esercizio.

Capitolo 10601 - Indennità avviamento commerciale a favore dei conduttori.

Con una previsione di lire 1,097 miliardi (sensibilmente inferiore a quella dell'anno precedente) non si sono registrati impegni e pagamenti.

Ricordato che sulla *gestione del patrimonio immobiliare da reddito* incidono anche la manutenzione straordinaria accrescitiva del valore patrimoniale, spesa in c/capitale, la più elementare rilevazione che, algebricamente, si può trarre dal confronto degli impegni di uscita sopra esaminati (capitoli 10413 - 10428 - 10430 totali lire 367,475 miliardi) ed al netto degli accertamenti per recuperi degli oneri condominiali a carico degli inquilini (*Capitolo 30907* lire 104,582 miliardi in entrata corrente), con gli introiti accertati per fitti e canoni (lire 667,554 miliardi), si rileva un saldo positivo di circa lire 195 miliardi, superiore all'esercizio precedente di circa 55 miliardi, da cui vanno sottratti circa lire 45 miliardi riferiti a canoni d'uso (da regolarsi come già esposto nell'esercizio 2001), per un risultato netto di lire 10 miliardi circa.

Ciò non di meno, considerato che le unità immobiliari in service (anche come numero di stabili) sono quantitativamente superiori alle altre e, in rapporto al totale degli stabili di proprietà, incidono sul totale per ben oltre il 60%, permane di tutta evidenza che i contenuti rendicontativi dei relativi service di gestione incidono pesantemente sulle previsioni e sui risultati annuali.

b) DISMISSIONE DEGLI IMMOBILI DA REDDITO

Il presente paragrafo presenta le alienazioni immobiliari, contabilizzate in conto capitale alla *Categoria 11^ - Alienazione di immobili e diritti reali* che contempla esclusivamente - il **capitolo 41101 - alienazione immobili** dove trovano appostazione i proventi del piano di alienazione ex lege 104/1996 e relative *direttive Salvi* del 1999,

deliberato — per il piano ordinario — dal Consiglio di Amministrazione con il provvedimento n. 1089 del 20/10/99, che ha individuato il 25% degli immobili residenziali non di pregio. La previsione iniziale di competenza di lire 5.212 miliardi, includeva nella competenza 2000:

- ❖ lire 1.772 MLD (Piano straordinario di cui alla legge 140/97) di introiti conseguenti alla gara prevista a scadenza novembre per l'alienazione di circa 100 immobili per il 90% ad uso commerciale e terziario e per il 10% ad uso abitativo, giuste le individuazioni ed i termini corrispondenti alle valutazioni dell'Osservatorio del Ministero del Lavoro, la cui attuazione è sottoposta all'Advisor immobiliare;
- ❖ lire 700 MLD di proventi dalle quote di sottoscrizione del Fondo immobiliare ALPHA che si prevedeva realizzabili al termine del primo semestre;
- ❖ lire 2.740 MLD (Piano Ordinario) di realizzi del programma di dismissione del 25% degli immobili da reddito non di pregio deliberato dal Consiglio di Amministrazione nel 1999.

L'assestamento effettuato in sede di seconda variazione al bilancio 2000 ha ridotto, sulla base degli andamenti attuativi del programma verificati a tutto l'ottobre 2000, la previsione iniziale a lire 2.100 miliardi di competenza e lire 2.107 per la cassa, articolato come segue:

- ENPAS lire 409,080 mld
- INADEL lire 443,840 mld
- ENPDEP lire 28,030 mld
- CPDEL lire 630,208 mld
- CPI lire 93.242 mld
- CPS lire 495,600 mld

Ciò in quanto l'azionabilità dei mutui ipotecari secondo le regolamentazioni prescritte dal Ministero del Lavoro (gara, etc.) ed il ricorso alle vendite in blocco (cooperative di inquilini) apparivano (senza le necessità poi emerse) idonei a buoni risultati nell'ultimo trimestre dell'anno.

L'esiguo risultato unitario di esercizio per l'INPDAP pari a lire 148,038 miliardi in competenza ha comportato riscossioni pari a lire 67,037 miliardi, non ha confermato tali previsioni, rimanendo dovuto essenzialmente alle motivazioni di seguito partitamente illustrate:

- ❖ Con riferimento al Piano straordinario la seconda variazione al bilancio preventivo 2000 aveva tenuto conto dello intervenuto slittamento all'esercizio 2001 (nel quale le prime aste sono state battute il 13 e 20 marzo 2001, in conseguenza all'individuazione di un primo gruppo di immobili effettuata in data 20 novembre 2000, destinabili ad asta pubblica), tale che i relativi proventi non sono registrati nel 2000, poiché la previsione del termine di 10 mesi per l'attuazione delle vendite, contenuta nel contratto stipulato tra il Ministero e l'Advisor il 25 Gennaio 2000, non è stata rispettata.

- ❖ Con riferimento al Fondo immobiliare ALPHA istituito e gestito dalla FIMIT - società di gestione del risparmio - 27 immobili per un valore di lire 470 miliardi, con atto pubblico di conferimento sottoscritto in data 18/12/2000. Tale atto per clausola contrattuale espleta i suoi effetti a partire dal primo marzo 2001, data dalla quale gli immobili sono usciti dalla disponibilità patrimoniale dell'INPDAP. Pertanto il differimento dalla data di efficacia del conferimento in blocco degli edifici, rispetto alla sottoscrizione dell'atto, ha comportato nell'anno 2000 la mancanza del contestuale accertamento delle quote iscritte in bilancio per mancanza del dato contabile, che verrà realizzato nella sua completezza nel 2001.
- ❖ Con riferimento al Piano Ordinario di Vendita la previsione 2000 si discosta da quanto effettivamente realizzato e accertato a consuntivo, nell'ambito di quanto prima riassunto a causa delle notevoli difficoltà riscontrate nella procedura di vendita e soprattutto per il condizionamento dovuto alla comprimarietà di soggetti terzi. La struttura, infatti, pur avendo predisposto la maggior parte degli atti relativi alle vendite programmate per il 2000, dimostrando capacità organizzativa e gestionale nella nuova situazione, ha dovuto accettare rinvii di date prefissate in base a richieste motivate di soggetti terzi (banche - notai - associazioni - cooperative), nonché prendere in considerazione l'adesione dei conduttori a soggetti collettivi nella seconda parte dell'anno e negli ultimi due mesi, per lo più pochi giorni prima dell'atto di compravendita con conseguenti slittamenti delle date. E' stato segnalato che i conduttori hanno avuto l'interesse a ricercare modalità di acquisto che consentissero il massimo risparmio. Le indicazioni fornite dai soggetti interpellati non sempre erano allineate alle prescrizioni normative, tanto è vero che il Ministro del Lavoro è dovuto intervenire con circolare dell'Agosto 2000 per chiarire i vincoli e gli obblighi che incidono sul soggetto collettivo acquirente di unità immobiliari e/o inoplate. Nella determinazione del ritardo attuativo ha avuto tra l'altro un ruolo la necessità delle cooperative, privilegiate nell'accesso alla dismissione, di predisporre piani finanziari che consentissero di valutare positivamente o meno le singole operazioni (verifica dei requisiti per l'esercizio del diritto di acquisto, dei piani di finanziamento), tale che sia l'acquisizione dei finanziamenti ulteriori afferenti ad alloggi liberi e/o inoplati sia la prevista difficoltà di far partire una struttura operativa snella, compensatasi in itinere, ha così determinato le lungaggini dell'avvio ed i conseguenti esigui risultati iniziali.

Il quadro sinottico che segue evidenzia l'articolazione dei risultati del capitolo per gestioni proprietarie.

in miliardi					
CAPITOLI		RESIDUI INIZIALI RIACCERTATI	COMPETENZA SOMME ACCERTATE	CASSA SOMME RISCOSE	RESIDUI FINE ESERCIZIO
41101	CPDEL	0.062	120,665	49,528	71,199
	CPS	0	10,105	5,884	4,220
	CPI	0	4,405	0,990	3,414
	ENPAS	0.142	0,505	0,501	0,146
	INADEL	0.035	12,356	10,131	2,259
TOTALE		0.239	148,036	67,034	81,238

Il ricorso da parte degli acquirenti al pagamento del prezzo in assegni circolari a mani dei notai (anche con frazionamenti accelerativi delle relative emissioni bancarie) ha impedito la tempestiva riscuotibilità INPDAP entro fine anno traslandone l'incasso a residui nel primo periodo 2001.

La prosecuzione delle realizzazioni alienatorie nel 2001 è risultata a tutto il primo trimestre superiore all'intero 2000 sopra riportato. Talché il risultato del nuovo anno è prevedibilmente migliore di quello del 2000.

c) *GESTIONE VALORI MOBILIARI*

Premesso che nel corso dell'esercizio non sono stati acquisiti nuovi valori mobiliari, sono iscritte in bilancio (nella categoria 13^a l'unico **capitolo 21301 - Acquisto valori mobiliari**) esclusivamente le poste relative alla previsione definitiva, determinata in sede di seconda variazione, con la qua

La previsione che ne è risultata, pari a lire 60 miliardi, tiene conto dell'impraticabilità del reinvestimento dei titoli a scadenza, confermata dagli orientamenti del Ministero del Tesoro, in ordine alla composizione delle liquidità costituenti il plafond detenibile al di fuori dei conti di Tesoreria sui quali ci si è soffermati a proposito del risultato di amministrazione.

La previsione definitiva mantiene la quota da destinare agli impegni finanziari a carico dell'INPDAP per il fondo immobiliare ALPHA, gestito dalla società di risparmio FIMIT i cui tempi di realizzazione nel 2001 rispetto al 2000 sono stati precisati a proposito delle dismissioni immobiliari.

Con riferimento ai **Redditi e proventi dal patrimonio mobiliare** le cui componenti qui in epigrafe sono allocate nella categoria VIII delle Altre Entrate, al **Capitolo 30802 - interessi e proventi mobiliari**, mostra che l'accertamento in lire 83,875 miliardi è risultato superiore alla previsione definitiva (di lire 17,568 miliardi) per complessive lire 66,307 miliardi.

Di quanto accertato risultano rimosse lire 83,750 miliardi e rimaste da riscuotere lire 0,124 miliardi.

Si rammenta che tali proventi erano stati previsti limitatamente alle cedole relative alle obbligazioni non quotate ed ai titoli di Stato con scadenza nell'anno esclusi dalla gestione dinamica; mentre le estinzioni e scadenze relative agli stessi titoli in portafoglio rimanevano ai **realizzi valori mobiliari** in conto capitale (cap. 41301), insieme alle plusvalenze.

La gestione dinamica del patrimonio mobiliare entrerà infatti a regime nel secondo semestre 2001.

Tanto motiva la diminuzione della previsione 2000 rispetto agli esercizi precedenti, che si può rilevare dalla seguente tabella di raffronto con la quale per il **patrimonio mobiliare** considerato al netto delle sottoscrizioni per fondi immobiliari, si possono rilevare gli andamenti complessivi.

ANNO	PORTAFOGLIO (Titoli valore nominale)	PROVENTI MOBILIARI		
		PREVISIONE	ACCERTAMENTO	DIFFERENZA ACCERTAMENTO/PREVISIONE
2000	2.684,928	17,568	83,875	66,307
1999	2953,752	47,720	159,083	111,363
1998	3.552,447	299,658	285,912	- 13,746

I sopraindicati proventi 2000 sono attribuiti per Gestioni proprietarie come di seguito si riporta:

(in miliardi)				
GESTIONI	PREVISIONE	ACCERTAMENTO	RISCOSSIONE	DA RISCOUTERE
CPDEL	0	0,921	0,921	0
CPS	11,060	53,027	52,902	0,124
CPI	1,210	0,435	0,435	0
ENPAS	4,500	18,185	18,185	0
INADEL	0,798	11,305	11,305	0

Con riguardo alla CPDEL gli utili accertati per il 2000 si riferiscono ad azioni MELIOR BANCA detenute dalla gestione per il periodo 1/1/1999-31/10/1999, per le quali non era possibile prevedere l'ammontare, se non al momento della liquidazione avvenuta nel 2000.

Con riguardo alla CPI la diminuzione del rendimento 2000 rispetto alla previsione è dipesa esclusivamente dalla estrazione di obbligazioni della gestione in quantità superiori al previsto.

In proposito si ricorda che la progressiva diminuzione del portafoglio rilevabile nel triennio risale ai seguenti fattori gestionali:

- nel 1998, per mancanza delle disponibilità impiegabili, con conseguente non includibilità nella previsione dei corrispondenti proventi;
- nel 1999 perché le reinvestibilità maturate non sono state consentite dal Tesoro in relazione alla superabilità con esse del limite del plafond detenibile al di fuori dei conti di Tesoreria e, perché in attesa della conclusione del consuntivo 1998 non sussisteva certezza delle disponibilità realmente impiegabili attraverso il prescritto piano di impiego, tanto più che nella seconda parte dell'anno era in corso di studio la sottoscrivibilità INPDAP di obbligazioni per il finanziamento di mutui agevolati agli inquilini acquirenti gli immobili previsti in dismissione, il cui piano è poi stato deliberato dal Consiglio per l'esercizio 2000.
- nel 2000 l'andamento decrementativo è motivato analogamente all'esercizio 1999 giacché il relativo piano di impiego deliberato dal Consiglio d'Amministrazione n.1153 del 26 gennaio 2000, non è stato approvato dai Ministeri, come è già stato ricordato a proposito dei risultati gestionali (cfr. la parte II della presente esposizione).

Quanto ai *Proventi del patrimonio mobiliare*, come già ricordato tali proventi, per la parte in conto capitale qui in esame, sono ascritti esclusivamente alla **categoria XIII**, nell'omonimo ed unico **capitolo 41301** di questa, **Realizzo valori mobiliari**, riguardante i titoli in portafoglio (la cui composizione per Gestioni al 31/12/2000 - distinta dalle rispettive quote di partecipazione al capitale sociale della F.IM.IT S.p.A. - è riportata nelle specifiche tabelle riepilogative unite di seguito).

A fronte della previsione definitiva in lire 240 miliardi, sono risultati accertati lire 273,851 miliardi e riscossi per lire 273,799 miliardi restano da riscuotere circa 53 milioni.

La relativa distribuzione di tali realizzi per singole Gestioni viene riportata nel riepilogo che segue (in miliardi), dal quale restano escluse le Gestioni non coinvolte: ENPDEDP, CPUG, Cassa STATO, CREDITO e Fondi integrativi dell'ex ENPAS e dell'ex ENPDEDP.

Gestione	Previsione	Accertato	Riscosso
ENPAS	77	98,988	98,935
INADEL	100	99,634	99,634
CPI	2	7,164	7,164
CPS	61	68,064	68,064

Le previsioni ed i realizzi esposti per le Gestioni sopra elencate sono tutti provenienti da scadenze ed estrazioni dei rispettivi titoli, comprese le plusvalenze relative. La superiorità degli accertamenti rispetto alle previsioni (tranne che nel caso della Gestione INADEL) deriva dalla non prevedibile estrazione anticipata delle obbligazioni detenute dalle gestioni ENPAS, CPI, e CPS.

Per concludere la trattazione del patrimonio delle componenti immobiliari complessive di questa Sezione IV del rendiconto finanziario, rimangono i dati relativi alle *immobilizzazioni tecniche ed informatiche*; le immobilizzazioni informatiche sono state esaminate a proposito del sistema informativo.

Rimangono pertanto le **Spese per immobilizzazioni tecniche** che hanno avuto l'andamento di seguito riportato.

Anno	Previsioni	Impegni	Pagamenti	Rimasti da pagare
2000 (capitolo 21205)	27,308	11,642	8,390	3,252
1999 (capitolo 21205)	29,209	10,009	7,234	2,774
<i>differenza 2000 su 1999</i>	<i>-1,901</i>	<i>1,633</i>	<i>1,156</i>	<i>0,478</i>