

Detti finanziamenti della durata di tre anni sono stati concessi a titolo di mutuo, al tasso annuo di interesse del 3,643% la prima tranche di Lire 300.000.000, al tasso annuo del 4.933% la seconda tranche di Lire 500.000.000. Gli interessi dovranno essere rimborsati alla scadenza unitamente al capitale mutuato..

La voce Debiti v/s fornitori evidenzia il debito maturato alla chiusura dell'esercizio nei confronti dei fornitori di beni e servizi.

La voce debiti v/s istituti previdenziali accoglie l'importo dei contributi relativi al personale dipendente relativi alla mensilità di dicembre.

La voce altri debiti evidenzia i debiti maturati a fine esercizio nei confronti degli organi sociali, del personale dipendente per mensilità da corrispondere e del locatore.

Si da atto infine che non esistono debiti di durata residua superiore a 5 anni, né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei, risconti

I risconti attivi sono rappresentati dal costo relativo a spese telefoniche rilevate nell'esercizio ma di competenza economica del successivo.

La posta Ratei passivi evidenzia la quota della 14^a mensilità spettante al personale dipendente di competenza dell'esercizio ed esigibile in quello successivo, nonché la quota di un premio di assicurazione di competenza dell'esercizio pagato nel mese di gennaio 2002.

Oneri finanziari

Ammontano a £. 49.764.994; si riferiscono agli interessi maturati alla chiusura dell'esercizio sui prestiti del socio I.N.P.S. e sugli affidamenti temporanei degli istituti di credito. In nessuna misura gli oneri finanziari hanno interessato poste dell'attivo.

Costi della produzione

Ammontano a £. 11.602.529.171 e sono così composti:

Costi per servizi, comprendenti gli emolumenti degli organi sociali, le consulenze di professionisti e gli altri costi sostenuti a fronte di servizi ricevuti, pari a £. 485.925.194;

Costi per godimento beni di terzi, riguardanti l'affitto della sede sociale, pari a Lire 40.577.450;

Costi per il personale pari a Lire 35.398.248;

Ammortamenti e svalutazioni, costituiti dalla quota annua di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali.

Oneri diversi di gestione pari a £. 5.092.505.

Proventi finanziari

La posta accoglie le plusvalenze derivanti dalla vendita di n. 11.677,5⁵ quote del fondo obbligazionario e gli interessi derivanti dal saldo attivo del conto corrente bancario. Vi figurano inoltre gli interessi maturati sui crediti verso la controllante pari a Lire 31.857.540.

Proventi e oneri straordinari

Per quanto riguarda gli oneri straordinari, segnaliamo che l'importo indicato in bilancio deriva dalla svalutazione delle immobilizzazioni immateriali, diritti di usufrutto, spese d'impianto e di ricerca e sviluppo, operata a seguito delle vicende legislative illustrate in precedenza.

Fiscalità differita

Non vi sono elementi di rilievo da considerare ai fini del calcolo delle imposte differite.

Compensi spettanti ad amministratori e sindaci

Detti compensi sono così suddivisi:

- amministratori £. 204.944.943

- sindaci £. 90.919.450.

I compensi dei sindaci sono comprensivi del rimborso delle spese di trasferta. I compensi degli amministratori non sono stati erogati entro la chiusura dell'esercizio e pertanto non sono deducibili fiscalmente secondo quanto disposto dall'art. 62 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

Composizione del capitale sociale

In data 5 luglio 2001 si è tenuta l'assemblea straordinaria degli azionisti nel corso della quale, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 24 giugno 1998 n. 213, il capitale sociale è stato ridenominato in Euro. A seguito della predetta conversione il capitale sociale è pari ad euro 6.434.344; si compone di n. 124.600 azioni del valore nominale di euro 51,64 ciascuna, tutte di pari categoria ed interamente liberate.

Roma, 9 aprile 2002

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(*Avv. Emiliano Amato*)

APPENDICE ALLA NOTA INTEGRATIVA

I. Immobilizzazioni immateriali

Descrizione	Costo storico	Ammortamenti (Svalutazioni) esercizi precedenti	Ammortamenti (Svalutazioni) esercizio in corso	Saldo al 31/12/2001
Impianto e ampliamento	55.924.800	19.169.920	11.184.960 (25.569.920)	0
Ricerca, sviluppo e pubblicità	331.640.700	66.328.140	66.328.140 (198.984.420)	0
Altre:	12.460.000.000		10.682.445.166	0
- Usufrutto G. Mercuriali	1.000.000.000	162.861.491	111.111.111 (726.027.398)	0
- Usufrutto D. Barduzzi	2.160.000.000	351.780.821	240.000.000 (1.568.219.179)	0
- Usufrutto G. Tommasini	3.800.000.000	618.873.667	422.222.222 (2.758.904.111)	0
- Usufrutto T. Lavoratori	2.500.000.000	200.152.207 (92.592.000)	277.777.777 (1.929.478.016)	0
- Usufrutto P. D'Abano	3.000.000.000	240.182.648 (111.112.000)	333.333.333 (2.315.372.019)	0
Totale	12.847.565.500	1.863.052.894	10.984.512.606	0

II. Immobilizzazioni materiali

Descrizione	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature ind.li e commerciali	Altri beni	Immob. in corso e acconti	Totale
Saldo al 31/12/2000	0	0	0	7.207.499	0	7.207.499
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	1.556.986	0	356.986
Eliminazioni	0	0	0	1.200.000		
Saldo al 31/12/2001	0	0	0	7.564.485	0	7.564.485
Fondi ammortamento	0	0	0	2.539.667	0	2.539.667
Valore netto al 31/12/2001	0	0	0	5.024.818	0	5.024.818

III. Crediti

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Imprese controllanti	562.816.540	0	0	562.816.540
Altri	22.540.930	0	0	22.540.930
Totale	585.357.470	0	0	585.357.470

Nella tabella sono riportate le variazioni dei crediti (attivo circolante):

Descrizione	Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000	Variazioni nette
Imprese controllanti	562.816.540	530.959.000	31.857.540
Altri	22.540.930	81.652.633	-59.111.703
Totale	585.357.470	612.611.633	-27.254.163

IV. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Descrizione	Saldo al 31/12/2000	Acquisti	Rivalutazio ni	Cessioni	Svalutazioni	Saldo al 31/12/2001
Altri titoli	1300.938.847	1199.979.129	0	292.451.310	0	2208.466.666
Totale	1300.938.847	1199.979.129	0	292.451.310	0	2208.466.666

V. Disponibilità liquide

Descrizione	Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000	Differenze
Depositi bancari e postali	94.651.628	116.608.888	-21.957.260
Denaro e altri valori in cassa	934.052	863.270	70.782
Totale	95.585.680	117.472.158	-21.886.478

Debiti

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti vs fornitori	22.545.894	0	0	22.545.894
Debiti vs imprese controllanti	862.174.799	0	0	862.174.799
Debiti vs istituti di previdenza e sicurezza sociale	2.047.887	0	0	2.047.887
Altri debiti	304.944.270	0	0	304.944.270
Totale	1.191.712.850	0	0	1.191.712.850

VI. Trattamento di fine rapporto e costo del personale

Descrizione	Importi
Saldo al 31/12/2000	789.812
Accantonamento dell'esercizio	1.726.471
Saldo al 31/12/2001	2.516.283

Descrizione	Situazione al 31/12/2001	Situazione al 31/12/2000	Variazioni
Salari e stipendi	25.301.648	12.308.709	12.992.939
Oneri sociali	8.370.129	3.871.159	4.498.970
Trattamento di fine rapporto	1.726.471	789.812	936.659
Totale	35.398.248	16.969.680	18.428.568

Descrizione	Situazione al 31/12/2000	Entrate	Uscite	Situazione al 31/12/2001	Media dell'esercizio
Impiegati	1	0	0	1	1
Totale dipendenti	1	0	0	1	1

VI. Dettaglio delle variazioni del patrimonio netto

Descrizione	Consistenza al 31/12/2000	Aumenti di capitale	Aumenti di capitale gratuiti	Conversioni di obbligazioni e debiti	Riduzioni di capitale
I) Capitale	12.460.000.00	0	0	0	0
	0				
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0
IV) Riserva legale	0	0	0	0	0
V) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0
VI) Riserve statutarie	0	0	0	0	0
VII) Altre riserve	0	0	0	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	-608.665.678	0	0	0	0
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	9.697.264	0	0	0	0
Totale	11.861.031.58	0	0	0	0
	6				

Descrizione	Pagamento dividendi	Altre destinazioni dell'utile	Altre Variazioni	Utile (Perdita) d'esercizio	Consistenza al 31/12/2001
I) Capitale	0	0	0	0	12.460.000.000
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0
IV) Riserva legale	0	0	0	0	484.863
V) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0
VI) Riserve statutarie	0	0	0	0	0
VII) Altre riserve	0	0	0	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	-599.453.277
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	-10.212.504.045
Totale	0	0	0	0	1.648.527.541

- **Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2001 dell'INPS - Gestione immobiliare – I.GE.I. S.p.A. in liquidazione.**

INPS Gestione Immobiliare IGEl S.p.A. in liquidazione con sede in Roma, V.le Giulio Cesare, 14 - Capitale Sociale € 7.746.750,00 interamente sottoscritto e versato per € 2.323.952,59 - Iscritta al Tribunale di Roma al n. 5107/92 - Cod. Fiscale e Partita IVA n. 04249911001

* * * * *

RELAZIONE DEI LIQUIDATORI
SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2001

Signori Azionisti,

anche nel corso dell'anno 2001 la Società, che, come noto, è stata posta in liquidazione dal 31/12/96 in base all'art. 14 del D.Leg.vo 104/96, ha operato in regime di "prorogatio", proseguendo l'espletamento delle attività ordinarie con la finalità di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

Si evidenzia preliminarmente che i Liquidatori, con delibera del 18/12/2001, hanno proceduto alla conversione in euro del valore nominale delle azioni e quindi dell'intero capitale sociale: per effetto della conversione il valore nominale delle azioni è pari a € 516,45, mentre il valore del capitale sociale è pari a € 7.746.750,00. Essendosi operata la conversione mediante arrotondamento per difetto al secondo decimale del valore nominale delle azioni, l'ammontare della riduzione del capitale è stato posto a riserva legale.

I Liquidatori hanno pertanto proceduto alle conseguenti modifiche dell'art. 6 dello statuto sociale, nonché alla sostituzione dei certificati azionari con altri ridenominati in euro.

Si ricorda che la conversione è stata attuata mediante ricorso alla procedura semplificata prevista dall'art. 17 del D.L.vo 213/98, come già indicato nella relazione al bilancio dell'esercizio 2000.

Ciò premesso, si precisa comunque che i dati riportati nella presente relazione, essendo riferiti all'esercizio 2001, sono espressi in lire.

Venendo all'esame dell'esercizio 2001, si informa che la Vostra Società chiude il bilancio con un utile lordo di lire 463.659.391 che, al netto delle imposte, è pari a lire 199.196.391.

Per quanto concerne la struttura organizzativa, si è provveduto ad adeguare il sistema informatico alle esigenze concrete sviluppate dalle singole attività gestionali, necessità peraltro già evidenziata nelle relazioni ai bilanci d'esercizio dei precedenti anni. Sono state quindi portate a compimento le attività per la modifica del software di gestione GAPI 400 e l'adeguamento dello stesso all'introduzione dell'Euro.

Il software di gestione, che provvede separatamente alla elaborazione degli adempimenti fiscali degli immobili (I.C.I., imposta sul reddito fabbricati e terreni), è stato opportunamente modificato anche per consentire al sistema di dialogare con i sistemi operativi in uso presso il Ministero delle Finanze, ai fini della trasmissione telematica dei dati relativi alla dichiarazione dei redditi dei terreni e dei fabbricati di proprietà dell'INPS, operazione cui provvede la Vostra Società per conto dell'Istituto medesimo, e per la trasmissione telematica dei contratti di locazione agli Uffici del Registro.

Durante l'esercizio 2001 la Vostra Società ha inoltre perfezionato l'organizzazione delle procedure per la rilevazione dei dati fiscali per conto dell'Istituto, grazie all'utilizzo della banca dati e al funzionamento del sistema di gestione informatica. Tali attività sono svolte in piena collaborazione con i funzionari dell'Istituto, che assistono e concorrono alla elaborazione dei dati necessari affinché l'INPS renda le dichiarazioni fiscali.

Per ciò che attiene l'attività di incasso dei canoni di locazione, si rileva che sono stati ulteriormente incrementati i risultati positivi già raggiunti, in quanto la Vostra Società ha aumentato il volume degli importi richiesti per fitti e oneri (c.d. bollettato) passando, come rappresentato nell'allegato rendiconto finanziario, da lire 96.828 ml. nel 2000, a lire 102.587 ml. nel 2001, ed ha nel contempo ottenuto un considerevole abbattimento della morosità.

In particolare, l'incremento effettivo sul volume del bollettato nel 2001 rispetto all'esercizio 2000, è pari al 6 %, mentre l'incidenza media delle morosità rispetto al medesimo esercizio 2000 è, nel complessivo, pari al 5 %, di cui 1,8 % per Enti Pubblici, 2,0 % per usi diversi e 1,2 % per usi abitativi.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2001, l'importo complessivo di lire 41.816 ml., con incremento di lire 7.816 ml. rispetto all'esercizio 2000.

Il notevole incremento delle somme versate, dovuto in parte ad una riduzione degli oneri di manutenzione, è principalmente riconducibile alla politica, già avviata negli anni precedenti, diretta alla messa a reddito degli immobili a valori di mercato e all'entrata a regime dei contratti ad uso abitativo rinnovati a far data al 1994 in poi che, come noto, prevedevano uno scaglionamento nell'arco di quattro anni degli incrementi dei canoni di locazione previsti dal Protocollo d'Intesa del 6/6/94: si ritiene che il positivo incremento sopra evidenziato si manterrà costante nel tempo.

La Vostra Società ha inoltre proseguito nell'attività di instaurazione delle azioni legali atte a perseguire la morosità, a recuperare efficacemente i crediti, anche attraverso la redazione di piani di rientro personalizzati e ad inibire ogni altra forma di inadempimento. Grazie alle attività di carattere giudiziale e

stragiudiziale intraprese, si è ottenuta una diminuzione, in valore percentuale, delle morosità sostanziate, sia per i crediti derivanti da locazioni ad uso abitativo che per quelli derivanti da locazioni ad uso diverso, settore in cui, a seguito della disagiata situazione economico-finanziaria verificatasi negli ultimi anni, si erano manifestate maggiori sofferenze.

Tali positivi risultati sono stati raggiunti anche grazie alla procedura automatizzata dei solleciti periodici, che ha consentito, tra l'altro, il monitoraggio costante del pagamento di canoni e accessori da parte dei conduttori.

Tra le azioni giudiziali di maggior rilievo si segnala in particolare il recupero, nei confronti del conduttore Ministero delle Finanze, della somma di lire 7.490 ml., relativa all'immobile sito in Roma, Galleria Regina Margherita.

Per l'analitica esposizione dei dati relativi all'andamento del bollettato e delle morosità nel corso dell'esercizio si rinvia al rendiconto finanziario allegato.

A completamento di quanto sino ad ora esposto, si ricorda che le spese afferenti le attività legali e le consulenze tecniche, affidate a professionisti esterni e fatturate, vengono imputate ai costi di gestione dell'IGEI e rimborsate dall'INPS. Peraltro, nel contenzioso con gli inquilini, la Vostra Società esplica costantemente un ruolo giudiziale attivo, atteso che le azioni sono prevalentemente di recupero crediti o di contrasto rispetto ad altre forme di inadempimento: ne deriva la soccombenza pressoché certa della controparte con il conseguente riconoscimento giudiziale del credito per le spese legali sostenute.

Si evidenzia infatti che nel corso dell'esercizio 2001 sono stati recuperati importi a rimborso spese legali pari a lire 358 ml., in netto aumento rispetto all'esercizio precedente.

In merito alle spese legali occorre tenere conto che il recupero è generalmente posticipato rispetto ai tempi di esborso, in considerazione dei lunghi tempi di durata dei giudizi e, in particolare, delle fasi esecutive dirette al recupero coattivo del credito.

Per quanto riguarda la gestione dei contratti si informa che, nel corso dell'esercizio 2001, sono stati emanati bandi di locazione a canone libero di mercato per i nuovi contratti di locazione ad uso abitativo (bando c.d. libero), per un totale di n. 89 unità a livello nazionale nonché bandi per locazioni di unità da destinare ai cittadini colpiti da provvedimento di sfratto, per un totale di n. 88 unità a livello nazionale.

Al riguardo si precisa che la consistenza numerica delle unità poste al bando (libero e sfrattati) è influenzata dalle attuali procedure di dismissione, non potendo procedersi a nuove affittanze relativamente alle unità poste in vendita.

Ove tale indisponibilità riguardi alloggi relativi ad immobili non di pregio, storicamente riservati agli sfrattati, ne deriva uno squilibrio nel rispetto delle quote destinate al bando per sfrattati. Tale circostanza è stata peraltro segnalata dai Liquidatori all'INPS, già con comunicazione del 29/11/2000.

Con riferimento alle procedure di dismissione, si danno per noti i provvedimenti legislativi e gli atti conseguenti, intervenuti in materia di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare dell'INPS, provvedimenti a seguito dei quali una prima tranche del patrimonio stesso è stata trasferita in proprietà alla SCIP Srl.

Per quanto concerne il contenuto dell'accordo intervenuto tra l'INPS e la SCIP Srl, si richiama il Dec. Min. Economia e Finanze, pubblicato su G.U. del 14/12/01, che riporta l'elenco sintetico degli impegni gravanti sulle parti.

In virtù di tale accordo l'INPS è stato demandato a proseguire la gestione del patrimonio immobiliare, anche avvalendosi di subappaltatori. L'IGEI sta pertanto provvedendo all'adempimento degli obblighi previsti dal citato D.M., per quanto di competenza, con riferimento alla gestione delle locazioni del patrimonio da reddito dell'Istituto.

In particolare, come previsto dalle suddette disposizioni, sono state sospese le nuove locazioni ed i rinnovi (questi ultimi salvo contrarie previsioni di legge), relativi alle unità immobiliari oggetto del trasferimento alla SCIP, a livello nazionale, come individuate nei decreti pubblicati su Gazzetta Ufficiale.

Nel corso del 2001 le procedure di dismissione del patrimonio immobiliare hanno portato all'alienazione di n. 115 unità del Piano Ordinario e n. 4 unità del Piano Straordinario, concentrate essenzialmente nel secondo quadrimestre dell'anno.

Per quanto riguarda, più in particolare, le attività espletate dalla IGEI in relazione alle dismissioni, si ricorda che la Vostra Società garantisce la necessaria assistenza all'Istituto ai fini del miglior espletamento delle procedure in esame, anche attraverso la collaborazione con l'Advisor incaricato della gestione delle vendite per il piano di dismissione ordinario e straordinario.

In particolare la Vostra Società fornisce all'INPS i tabulati, contenenti i dati relativi alla posizione contabile, giuridica e di eventuale contenzioso relativamente alle unità oggetto di vendita, aggiornando tali dati al momento in cui viene formulata la proposta di acquisto al conduttore.

Si provvede inoltre alla consegna, alla Società incaricata e all'INPS, di copia degli estratti conto e dei contratti; all'assistenza in loco, ove richiesto, per i sopralluoghi ai fabbricati; all'avvio delle procedure per gli incassi di quanto dovuto al momento del previsto rogito notarile ed al conseguente rilascio, per