

Variazioni nella consistenza delle voci del Conto Economico**Valore della produzione**

Il valore globale della produzione è di £.9.244.703.517.

I ricavi di £. 7.425.000.000 rappresentano il compenso riconosciuto dall'Inps per l'attività svolta, ai sensi dell'art. 10 della convenzione INPS - IGEL.

Gli altri ricavi ammontano a £. 1.819.703.517, suddivisi come segue:

	2001	2000
- Recupero costi per consulenze tecniche	659.216.123	430.042.536
- Spese legali recuperate da inquilini	358.032.190	138.096.298
- Recupero spese legali	464.858.587	613.193.125
- Recupero spese gestione portieri	208.000.000	82.875.000
- Sopravvenienze attive	129.571.688	200.631.294
- Altro	24.929	47.599
	<u>1.819.703.517</u>	<u>1.464.885.852</u>

Le consulenze tecniche per c/gestione che ammontano a £. 659.216.123 si riferiscono alle prestazioni forniteci dai professionisti ai fini della gestione del patrimonio Inps.

Esse trovano contropartita nei crediti v/controllante.

Le spese legali sono state già commentate nella voce "crediti v/controllante" dell'attivo dello Stato patrimoniale.

I recuperi spese gestione portieri che ammontano a 208.000.000 si riferiscono ai costi che la società ha sostenuto nel 2001 per la gestione del portierato e che sono a carico dell'istituto. La voce trova contropartita nei crediti v/ controllante.

Le sopravvenienze attive pari a £. 129.571.688 comprendono per £.123.042.000 le spese postali relative al 2000 e recuperate nel corso del 2001, e per £. 3.396.440 gli interessi riconosciuti

dall'Amministrazione Finanziaria sull'importo della tassa sulla societa' rimborsata nel 2001. Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione dei liquidatori.

Costi della Produzione

Ammontano complessivamente a £. 8.984.832.189 .

La composizione e la variazione dei costi di produzione possono essere così sintetizzate:

	2001	2000
- costi per servizi e godimento beni di terzi	7.497.512.946	7.121.467.067
- costi per personale	1.123.792.258	1.129.790.877
- ammortamenti	23.145.581	21.684.158
- oneri diversi di gestione	<u>340.381.404</u>	<u>346.905.065</u>
	8.984.832.189	8.619.847.167

I costi per servizi comprendono per £. 4.712.000.000, i compensi riconosciuti agli azionisti privati ovvero societa' appartenenti a questi ultimi per i servizi resi nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare dell'Inps. Tale importo e' così suddiviso:

- SILM	£. 702.500.000
- SOVIGEST	£. 747.500.000
- CMC	£. 1.478.000.000
- INSIGNA CAGISA	£. 717.000.000
- GE.FI	£. <u>1.067.000.000</u>
	4.712.000.000

I costi per servizi comprendono 200.000.000 di emolumenti corrisposti ai liquidatori e £. 67.239.040 di emolumenti corrisposti al Collegio Sindacale.

La societa' si e' avvalsa mediamente della collaborazione di n. 15 dipendenti.

Gli oneri diversi di gestione sono così suddivisi:

- Spese amministrative £. 339.657.766

- Sopravvenienze passive £. 723.638

Ammortamenti

Comprendono solo gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali in quanto le immobilizzazioni immateriali sono state interamente svalutate nel bilancio 1996.

Proventi e Oneri finanziari

Ammontano a £ 208.670.573 contro £. 199.696.065 del precedente bilancio.

La loro composizione e movimentazione è la seguente:

	2001	2000
- proventi su titoli per investimenti in pronti contro termine.	205.961.448	190.273.104
- interessi attivi su c/c bancari	6.436.912	12.466.636
- rivalutazione su anticipazione T.F.R.	310.670	424.311
- oneri vari	<u>(4.038.457)</u>	<u>(3.477.986)</u>
	208.670.573	199.696.065

Non risultano interessi passivi imputati direttamente a voci dello stato patrimoniale.

L'incremento della voce e' dovuto dai maggiori proventi registrati sugli investimenti in pronti contro termine determinati dal maggior numero di investimenti effettuati nel corso dell'anno.

Proventi ed oneri straordinari

Ammontano a £ 4.882.510.

Imposte sul reddito dell'esercizio

2001	2000
264.463.000	271.032.000

Si riferiscono alla tassazione Irpeg pari a £. 179.423.000 e alla tassazione Irap pari a £.85.040.000.

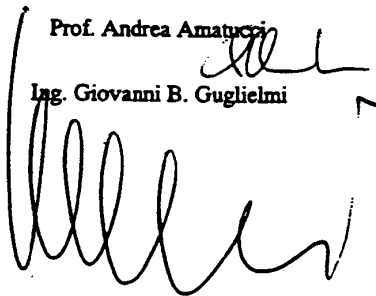
Per ulteriori informazioni sul bilancio al 31 dicembre 2001 si fa espresso rinvio al contenuto della

Relazione sulla Gestione dei Liquidatori.

I Liquidatori

Prof. Andrea Amato

Ing. Giovanni B. Guglielmi

The image shows two handwritten signatures. The first signature, for Prof. Andrea Amato, is a cursive script located above the second signature. The second signature, for Ing. Giovanni B. Guglielmi, is a larger, more complex cursive script that spans across the width of the text area.

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI SUL SESTO**BILANCIO DI LIQUIDAZIONE CHIUSO AL 31.12.01**

Signori Azionisti,

il sesto bilancio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2001 redatto dai Liquidatori ai sensi di legge ed a noi consegnato unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio ed alla relazione sulla gestione nonché alla nota integrativa, evidenzia un utile pari a Lit. 199.196.391 e si riassume nei seguenti dati:

SITUAZIONE PATRIMONIALE

Lire

<u>Attivo</u>	72.943.203.638
=====	
<u>Passivo</u>	57.209.193.671
Patrimonio netto:	
. Capitale sociale e riserve	15.047.009.842
. Risultati esercizi precedenti	487.803.734
. Utile dell'esercizio	<u>199.196.391</u>
	72.943.203.638
=====	
. Conti impegni e rischi ed altri	
conti d'ordine.	4.677.094.810
=====	

CONTO ECONOMICO

Differenza tra valore	
e costi della produzione	259.871.328
Saldo proventi ed oneri finanziari	208.670.573

Oneri straordinari	(4.882.510)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(264.463.000)
- Risultato dell'esercizio	199.196.391

=====

Il Collegio preliminarmente rileva che il bilancio dell'esercizio in rassegna corrisponde alle risultanze della contabilità sociale, e per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto, nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti dai liquidatori nella loro relazione.

In merito ai criteri di valutazione del patrimonio sociale seguiti dai Liquidatori il Collegio li condivide:

- a) i ratei ed i risconti sono stati calcolati in base al principio della competenza temporale;
- b) i crediti sono esposti al valore nominale con la sola eccezione dei crediti verso la controllante i quali sono stati rettificati per svalutazione operati in precedenti esercizi.

Il fondo TFR è adeguato ai diritti maturati dal personale dipendente al 31.12.01. Da segnalare i Conti d'Ordine, i quali accolgono in particolare due operazioni bancarie di pronti c/termine con scadenza gennaio 2002.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio ha partecipato alle riunioni con i liquidatori e consultato il registro delle relative determinazioni, ha effettuato i prescritti controlli periodici constatando l'osservanza dello statuto e della legge ed una regolare tenuta della contabilità.

In merito all'azione legale per la retrocessione di parte dei compensi corrisposti alla società ai sensi dell'art. 10 della convenzione INPS-IGEI, oltre alla richiesta dell'INPS di cancellare l'importo per fatture da emettere pari a Lit. 1.125.000.000.= si segnala che la causa è stata trattenuta in decisione e si è in attesa della sentenza.

Vi segnaliamo inoltre che nella relazione sulla gestione i liquidatori comunicano l'intenzione di procedere alla regolarizzazione di alcuni collaboratori che hanno intentato azione legale per il riconoscimento pregresso di lavoro dipendente.

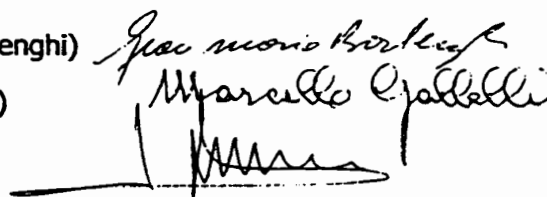
Il Collegio, in conclusione, ricordando che il bilancio è sottoposto a revisione da parte della Arthur Andersen Spa che ha rilasciato lettera di certificazione, invita gli azionisti ad approvare il bilancio predisposto dai Liquidatori.

Presidente Collegio (Dott. Gianmaria Borlenghi)

Sindaco effettivo (Dott. Marcello Gallelli)

Sindaco effettivo (Dott. Franco Mariani)

Roma, 9 aprile 2002



**Relazione della società di revisione
sul bilancio interinale di liquidazione**

Arthur Andersen SpA
Via Campania 47
00187 Roma

Ai Liquidatori della
INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione:

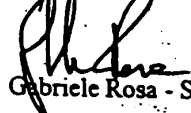
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio dell'INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione, chiuso al 31 dicembre 2001. La responsabilità della redazione del bilancio compete ai liquidatori della INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Tale bilancio rappresenta un bilancio interinale rispetto al bilancio finale di liquidazione da redigersi ai sensi dell'art. 2453 del Codice Civile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dai liquidatori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. In particolare, essendo venuto meno il presupposto della continuità aziendale si è fatto riferimento ai principi contabili relativi alla preparazione di un bilancio di liquidazione. Tali principi richiedono la valutazione delle attività al loro stimato valore di realizzo e la valutazione di tutte le passività, che dovranno essere pagate fino al completamento della liquidazione, al loro stimato valore di estinzione.
Dette stime sono spesso particolarmente complesse ed aleatorie a causa delle obiettive incertezze connaturate nel procedimento di liquidazione. Pertanto, l'esame svolto non consente di escludere che gli ammontari che verranno definitivamente incassati o pagati potranno essere anche sensibilmente diversi rispetto a quelli originariamente previsti, con la conseguente modifica degli ammontari finali che i soci incasseranno o dovranno pagare, come emergerà dalle risultanze che i liquidatori dovranno riflettere nel bilancio finale. Quanto detto contribuisce a chiarire i limiti dei criteri di un bilancio interinale di liquidazione e dell'espressione "veritiero e corretto" adottata nel paragrafo del giudizio.
3. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 16 luglio 2001.

4. A nostro giudizio, il bilancio dell'INPS Gestione Immobiliare IGEI S.p.A. in liquidazione al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, nei limiti applicabili, integrate dai principi necessari per riflettere lo stato liquidazione, descritti nella nota integrativa; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria di liquidazione e il risultato economico della Società.
5. Per una migliore comprensione del bilancio interinale di liquidazione si richiama l'attenzione sulla seguente informativa:
- a) La Società, per effetto dell'art. 14 del D. Lgs. n. 104 del 16 dicembre 1996, è stata posta in liquidazione dal 31 dicembre 1996. L'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'INPS – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale svolta in base alla Convenzione stipulata nel maggio 1992, è tuttavia proseguita anche successivamente alla scadenza della convenzione stessa, prevista a maggio 1999. A tale riguardo l'INPS ritiene che l'attività gestionale dell'IGEI prosegua soltanto in via provvisoria, in quanto la Convenzione si sarebbe risolta di diritto per effetto del sopraindicato decreto legislativo. La definizione dei tempi di cessazione effettiva delle attività gestionali è comunque attualmente oggetto di trattativa con l'INPS.
- L'esito di tali trattative e la definizione della data di cessazione dell'attività sociale, attualmente non prevedibili, potrebbero modificare sensibilmente gli ammontari finali che i soci incasseranno o dovranno pagare e che emergerà dalle risultanze del bilancio finale di liquidazione.
- b) Negli esercizi 1992 e 1993 la Società ha contabilizzato compensi nei confronti dell'INPS per complessive Lire 10.225 milioni, in base ad una interpretazione delle clausole contrattuali ritenuta corretta dagli ex amministratori, ma disattesa dall'INPS, che ha riconosciuto i compensi in parola nella misura di Lire 7.516 milioni. L'INPS, stante le disattese richieste di rimborso avanzate a suo tempo, nel mese di dicembre 1997 ha convenuto in giudizio la Società chiedendo la restituzione di quanto già pagato in eccesso pari a Lire 1.584 milioni oltre I.V.A., interessi legali e rivalutazione.

I Liquidatori, confidando nel buon diritto della Società ed in una positiva definizione del contenzioso, non hanno ritenuto di apportare nel bilancio al 31 dicembre 2001 alcuna rettifica con riferimento ai corrispettivi degli anni 1992 e 1993, rilevati nella misura di Lire 10.225 milioni nell'inventario redatto ai sensi dell'art.2277 del c.c.

Roma, 2 aprile 2002

Arthur Andersen SpA


Gabriele Rosa - Socio

ALLEGATO 4

1. I bilanci annuali di liquidazione

I Bilanci annuali di liquidazione sono accompagnati, per legge, dalle relazioni del Collegio Sindacale e dei Liquidatori della società I.GE.I. S.p.A.

Di seguito sarà illustrato il contenuto del bilancio annuale di liquidazione della S.p.A. I.GE.I, mentre le risultanze della gestione immobiliare, in termini di cassa, per ciascun anno sono illustrate nel **paragrafo 2**

CONTO ECONOMICO

La società ha conseguito a far data dalla sua costituzione i seguenti risultati in milioni di lire:

ANNO	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Utile	168		19	222		12	221	99	198	199
Perdite		142			264					

L'utile conseguito fino all'approvazione del bilancio 1995 è stato utilizzato per coprire la perdita del 1993; 9 milioni sono stati accantonati a riserva ordinaria.

Per l'esercizio 1996, primo bilancio annuale di liquidazione, nella Relazione viene precisato che la perdita è stata determinata dagli accantonamenti per la costituzione del fondo svalutazione crediti e del fondo costituito per gli oneri di liquidazione; inoltre sono stati interamente spesati nell'esercizio i valori dei beni immateriali della società.

L'utile degli esercizi fino al 1998 è stato utilizzato per coprire la perdita dell'anno 1996 e per incrementare di 23 milioni la riserva ordinaria.

Nel 1999 la riserva legale è di 32 milioni, gli utili portati a nuovo 205 milioni e l'utile di esercizio di 99 milioni.

Nel 2000 la riserva legale è pari a 37 milioni, gli utili portati a nuovo a 299 milioni e l'utile di esercizio a 198 milioni.

Infine nel 2001 la riserva legale è pari a 47 milioni, gli utili portati a nuovo sono pari a 488 milioni, mentre l'utile di esercizio è pari a 199 milioni.

STATO PATRIMONIALE

Accanto ai dati del conto economico da cui si evince la perdita o l'utile di esercizio, vanno considerate le dinamiche patrimoniali, ossia i riflessi sul patrimonio dell'attività svolta dalla società I.GE.I.

Si riportano sinteticamente, di seguito, nel triennio considerato, i dati dello Stato Patrimoniale (dati in milioni):

ATTIVO	1997	1998	1999	2000	2001
Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
Immobilizzazioni	101	87	67	54	57
Attivo circolante*	49.449	57.663	63.594	63.486	62.375
Ratei e risconti	51	5	218	36	11
TOTALE COMPLESSIVO	60.101	68.255	74.379	74.076	72.943

PASSIVO	1997	1998	1999	2000	2001
Patrimonio netto	15.016	15.237	15.337	15.535	15.734
Totale fondi per rischi ed oneri	190	190	190	190	190
TFR	211	259	296	296	309
Debiti*	44.647	52.524	58.506	58.002	56.660
Ratei e Risconti	37	45	50	53	50
TOTALE COMPLESSIVO	60.101	68.255	74.379	74.076	72.943

(*) In relazione alle voci asteriscate, c'è da precisare che nell'**ATTIVO CIRCOLANTE** è ricompresa la voce **crediti verso imprese controllanti (INPS)** e nei **DEBITI** è ricompresa la voce **debiti verso imprese controllanti (INPS)**.

Le voci **Debiti v/imprese controllanti (INPS)** e **Crediti v/imprese controllanti (INPS)** rappresentano la movimentazione dei conti correnti bancari su cui vengono effettuate le operazioni di versamento dei fitti e degli oneri accessori da parte dei conduttori e da cui vengono contestualmente prelevate le somme per pagare le spese di gestione del patrimonio immobiliare, il compenso I.GE.I e la differenza positiva è riversata all'Istituto (vedi infra "Rimesse all'INPS").

Infatti l'INPS all'atto della costituzione della società I.GE.I non ha intestato a sé stesso un c/c bancario su cui far affluire le somme riscosse dagli inquilini, scegliendo di dare mandato alla Società I.GE.I di poter aprire propri conti correnti bancari su cui

effettuare sia i versamenti sia i prelevamenti relativi alla gestione degli immobili dell'Istituto.

In dettaglio quindi la società I.GE.I ha intestato a proprio nome i c/c bancari, nei quali fare accreditare i fitti versati per conto dell'Istituto e dai quali prelevare quanto occorrente per i pagamenti effettuati per conto dello stesso.

In particolare la voce **crediti v/imprese controllanti** è composta come segue (dati in milioni di lire):

CONTI	1997	1998	1999	2000	2001
- crediti v/controllanti per fatture da emettere	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125
- crediti v/controllanti per fatture da emettere per spese sostenute per conto INPS	505	956	1.096	1.285	1.332
- crediti v/controllante per fatture da emettere per spese sostenute in nome e per conto dell'INPS	40.825	48.130	53.780	52.936	51.939
-svalutazioni	-173	-173	-173	-173	-173
TOTALE	42.282	50.038	55.828	55.173	54.223

Segue la composizione della voce debiti v/imprese controllanti, dati in milioni:

CONTI	1997	1998	1999	2000	2001
- debiti INPS c/to fitti	42.437	50.514	56.276	56.035	54.523
TOTALE	42.437	50.514	56.276	56.035	54.523

Alla fine di ogni anno tali conti devono essere riconciliati ed il loro saldo deve essere esposto in bilancio.

Di fatto, trattasi di spese per conto dell'INPS già effettuate e di fitti già riscossi al netto delle rimesse, del compenso trattenuto ed eventuali incassi in transito da definire.

Pertanto tali conti possono essere considerati "conti di evidenza".

La dinamica della gestione degli immobili è invece sintetizzata nel rendiconto finanziario.

Occorre specificare che la voce “Crediti v/controllante per fatture da emettere” per lire/mil 1.125 si riferisce ad una parte del compenso per la gestione che è oggetto di contenzioso tra l'Istituto e l'I.G.E.I.

Pertanto non si tratta di un credito immediatamente esigibile (ancorché iscritto in tutti i bilanci precedenti la liquidazione) e nel caso in cui la vertenza si concluda favorevolmente per l'Istituto, tale credito andrebbe stralciato e si tradurrebbe in una insussistenza di attivo (perdita su crediti), con riflessi negativi sul risultato finale della liquidazione.

Tra i debiti invece non è esposta la parte di compenso dell'anno 1993 già pagata all'I.G.E.I per lire 1.584 milioni, anch'essa oggetto di contenzioso e per la quale l'Istituto ha chiesto la restituzione. Anche in questo caso, qualora la vertenza si concludesse a favore dell'Istituto, si avrebbe una sopravvenienza passiva, con riflessi negativi sul risultato finale della liquidazione.

Quest'ultimo aspetto è stato evidenziato anche dalla società di revisione KPMG in occasione della relazione al bilancio annuale di liquidazione 1996, pag. 3.

2. Il Rendiconto Finanziario della gestione immobili

I dati contenuti in questo documento sono stati estratti da rendiconti finanziari elaborati dalla società I.G.E.I per evidenziare le entrate conseguite e le spese sostenute nell'espletamento dell'incarico di gestione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto.

Nel relativo prospetto sono illustrate le voci maggiormente significative e sono evidenziati i risultati finali della gestione immobiliare (totale incassi al netto delle spese sostenute) per i tre esercizi considerati.

Le spese ivi evidenziate non comprendono tutti gli oneri che l'INPS sostiene per la gestione degli immobili da reddito, in quanto altri oneri vengono sostenuti direttamente dall'Istituto.

Si fornisce di seguito una breve sintesi di ciascuna partita contabile del rendiconto.

INCASSI

Canoni di affitto e oneri accessori di competenza dell'anno considerato

Si tratta dei canoni di affitto e degli oneri pagati dagli inquilini nell'anno considerato.

Nel prospetto riepilogativo vengono evidenziati ovviamente solo gli incassi, mentre è opportuno confrontare questo dato con il cd. bollettato, ossia con le somme dovute dagli

inquilini all'I.GE.I. sulla base delle elaborazioni dei preventivi-consuntivi di spesa effettuati dalla società medesima.

In sintesi gli incassi, nei quattro anni considerati, sono:

INCASSI (in milioni)	ANNO 1997	ANNO 1998	ANNO 1999	ANNO 2000	ANNO 2001
Fitti	52.433	57.089	61.864	67.559	73.680
Oneri accessori	12.671	14.117	14.168	16.204	16.370
TOTALE	65.104	71.206	76.033	83.763	90.050

Il bollettato complessivo emesso nell'esercizio 2001 ammonta a 102.586 milioni di lire, a fronte del bollettato 2000 paria lire 96.828 milioni di lire; l'incremento registrato nel 2001 rispetto al 2000 è pari a circa il 6%.

La mancata riscossione di una parte di fitti e di oneri accessori genera dei crediti cospicui in ogni esercizio, che si sommano a quelli risultanti dagli esercizi precedenti.

Per il periodo 1992/2001 la morosità rilevata a dicembre 2001 è pari a 37.087 milioni di lire, di cui 24.552 relativa agli esercizi precedenti il 2001 e 12.535 milioni di lire relativa al solo esercizio 2001.

Mediamente in ciascun esercizio considerato viene riscosso circa l'85% del dovuto da parte degli inquilini.

La morosità dei conduttori è fonte di notevole contenzioso.

Canoni di affitto ed oneri di esercizi precedenti

Si tratta dei canoni di affitto e degli oneri pagati dagli inquilini nell'anno considerato, ma riferiti ad esercizi precedenti.

In sintesi gli incassi sono:

INCASSI (in milioni)	ANNO 1997	ANNO 1998	ANNO 1999	ANNO 2000	ANNO 2001
Fitti ed oneri accessori in totale	8.307	11.285	9.923	10.455	10.712

Altri incassi

Riguardano principalmente incassi per maggiori importi versati da conduttori a fronte di contratti scaduti in attesa di rinnovo o di formalizzazione di nuovi contratti. Quanto a lire 787 milioni trattasi di importi da regolarizzare nel corrente esercizio.

Le altre poste sono i bolli di quietanza e gli interessi attivi bancari maturati nell'anno precedente.

Nel periodo considerato:

ALTRI INCASSI (in milioni)	ANNO 1997	ANNO 1998	ANNO 1999	ANNO 2000	ANNO 2001
Totale	992	925	2.173	1.891	1.496

PAGAMENTI**Spese a carico del conduttore**

Si tratta di spese recuperabili per la loro totalità dagli inquilini ai sensi della legge 392/1978.

SPESE A CARICO CONDUTTORE (in milioni)	ANNO 1997	ANNO 1998	ANNO 1999	ANNO 2000	ANNO 2001
Totale	15.328	14.110	14.764	14.664	14.698

Spese per il personale di custodia

Si tratta delle spese sostenute per il pagamento delle retribuzioni e dei contributi ai portieri degli stabili da reddito.

Al riguardo si precisa che la società I.GE.I ha esposto tali oneri solo a far data dal 1 gennaio 1998, ma ha preso in carico la gestione dei portieri dal novembre 1997.

L'importo non comprende l'accantonamento per il TFR dell'anno, che viene comunicato all'Istituto con apposito prospetto per gli aggiornamenti contabili.

La somma invece comprende il TFR liquidato ai custodi che hanno cessato il rapporto di lavoro per anzianità o dimissioni (nel 2001, 70 milioni di lire), nonché le anticipazioni sul TFR (85 milioni di lire nel 2001).

Il servizio di portierato, negli stabili oggetto di dismissione, cessa al momento della vendita ed il personale viene immesso alle dipendenze dell'Istituto.

Riparazioni straordinarie (ex art. 23)

L'importo è relativo agli interventi di manutenzione straordinaria, per lo più sulle parti comuni degli edifici, causate dalla vetustà degli immobili.

Le somme spese comprendono sia interventi sugli immobili non più procrastinabili sia adeguamenti degli impianti, si segnalano di seguito in particolare:

anno	interventi urgenti	adeguamenti legge n. 46/90
1997	1.400 milioni	3.000 milioni
1998	7.000 milioni	3.900 milioni
1999	10.103 milioni*	
2000	11.821 milioni **	
2001	9.500 milioni	

* di tale somma complessiva 6.700 milioni sono stati spesi per rifacimento di facciate ed è previsto un rimborso del Comune di Roma per 1.500 milioni ca.

** tale somma risente anche dei pagamenti effettuati nell'anno 2000 di parte delle fatture già contabilizzate nel 1999 relativamente al rifacimento facciate di n. 17 edifici in Roma, nonché delle fatture emesse a consuntivo di detti lavori.

Il trend crescente rispetto all'anno 1997, scelto come anno base, si attesta sui valori percentuali che seguono:

MANUT. STRAORD.	1997	1998	Δ*	1999	Δ*	2000	Δ*	2001	Δ*
	L/MIL	L/MIL		L/MIL		L/MIL		L/MIL	
	6.677	10.984	65%	10.103	51%	11.821	77%	9.500	42%

*variazione rispetto all'anno base 1997

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETÀ

Manutenzioni

Tali spese comprendono la manutenzione (sia delle parti comuni che all'interno delle singole unità immobiliari).

In particolare gli interventi manutentivi hanno riguardato, in ciascun anno, sia le unità destinate ad uso residenziale sia le unità destinate ad uso diverso da quello abitativo; in quest'ultimo caso gli interventi sono stati effettuati per poter affittare tali unità alle migliori condizioni di mercato.