

Capitolo 10607 - Eccedenza indennità fine servizio da liquidare agli iscritti .

La previsione di € 918.777,00, risulta concretizzata in 179.057,70 di impegni interamente pagati, riferiti alle sole Gestioni ENPAS ed INADEL e dovuti a seguito alle eccedenze rilevate nei casi di transito da un ente previdenziale ad altro ente.

Quanto agli *Oneri finanziari* in *Categoria 7^a*, la previsione complessiva di € 47.065.749,00 risulta aver dato luogo ad impegni per € 39.393.673,76, con pagamenti per € 21.473.549,59; restano da pagare € 17.920.124,17 ripartite nei capitoli che seguono.

Capitolo 10701 - Interessi passivi

Il capitolo è dedicato , come nel 2001, agli interessi passivi di post ammortamento per mutui ad Enti locali e cooperative, relativi soltanto alle Casse pensioni ex Istituti di Previdenza, ed a quelli sui mutui della Cassa Depositi e Prestiti, cioè a componenti progressivamente in diminuzione negli ultimi anni.

Tant'è che a fronte di previsioni pari € 6.199.108,00 gli impegni adottati dagli Uffici centrali competenti sono risultati ammontare a € 3.293.633,90 ed i pagamenti a € 3.163.554,25; sono rimasti da pagare € 130.079,65.

Capitolo 10702 - Interessi legali e rivalutazione monetaria

Si tratta di oneri riguardanti esclusivamente le prestazioni istituzionali in riferimento alle diverse categorie di iscritti.

A fronte di una previsione pari a € 12.388.768,00 gli impegni 2002 sono risultati pari a € 9.450.357,02 ed i pagamenti a € 9.435.420,73; restano da pagare € 14.936,29.

Capitolo 10703 - Spese bancarie e banco posta

Anno	Previsioni	Impegni	Pagamenti	Rimasti da pagare
2002	28.084.926,00	26.541.846,25	8.821.168,61	17.720.677,64
2001	67.245.787,00	27.313.466,24	1.199.258,52	26.114.207,72
2000	144.631.688,76	100.115.372,06	58.439.299,33	41.676.072,73

Il capitolo contempla le spese banco posta inerenti il sistema di pagamento delle pensioni ex II.PP attraverso il circuito postale (spedizione assegni di pensione, pagamento allo sportello e mediante accredito su conto corrente postale).

A seguito della convenzione stipulata dall'Istituto con l'Ente Poste nel corso dell'esercizio 2002 (delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1775 del 12/12/2002) l'impegnato del corrente esercizio è stato sostanzialmente in linea con il 2001 che ha segnato l'avvio del nuovo sistema dei servizi postali. Per quanto riguarda i pagamenti va precisato che a seguito del mancato inoltro delle fatture relative ai bimestri settembre – ottobre 2002 e novembre – dicembre 2002 da parte della società Postel, nei termini per procedere al pagamento nel corso dell'esercizio 2002, si è verificata

una notevole differenza tra pagamenti ed impegni che ha fatto contabilizzare €. 17.720.677,64 quali rimasti da pagare.

Sempre nel novero delle *spese diverse di amministrazione* sono da rilevare, altresì, *gli Oneri tributari* della *Categoria 8^a* che si identifica con il **capitolo 10801 - Imposte, tasse e tributi diversi**, già esistente ed il **capitolo 10802- Imposte, tasse e tributi per gli immobili cartolarizzati** di nuova istituzione nel corso del 2002, il cui ammontare totale viene di seguito raffrontato con quello 2001.

Anno	Previsioni definitive	Impegni	Pagamenti	Rimasti da pagare
2002	343.035.597,00	317.725.921,76	315.223.797,98	2.502.123,78
2001	278.955.930,73	270.821.441,50	268.519.204,39	2.302.237,11
Differenza 2002 su 2001	64.079.666,27	46.904.480,26	46.704.593,59	199.886,67

Nell'anno 2002 le previsioni per pagamenti, imposte, tasse e tributi diversi sono state pari a € 343.035.597,00. Lo scostamento (+ € 64.079.666,27) rispetto alle previsioni definitive dell'anno precedente, determinate in € 278.955.930,73 è dovuto principalmente ai tributi pagati sulla quota interesse dei mutui concessi contabilizzati al capitolo n. 10801; in detto capitolo sono compresi anche gli oneri riferiti all'IRAP (peraltro in aumento rispetto all'esercizio precedente per effetto dell'aumento delle unità dei dipendenti dell'Istituto su cui viene calcolata l'imposta).

All'incremento hanno partecipato anche i maggiori oneri sostenuti per il pagamento dell'IRPEG che rappresenta la parte preponderante del capitolo.

Va rammentato che per l'ICI degli immobili da reddito in Roma pagata nella definizione agevolata autorizzata dal Consiglio di Amministrazione a dicembre 2001 è in corso, a conclusione dei controlli INPDAP 2002, la definizione recuperativa comunicata anche al Sindaco dal Commissario uscente a fine giugno 2003.

Quanto poi alle *Poste correttive e compensative di entrate correnti in Categoria 9^a* è rilevabile che a fronte della previsione di € 41.494.730,00, sono risultati impegnati € 13.981.424,71, con pagamenti per € 13.667.605,25; sono rimaste da pagare € 313.819,46.

La categoria è soprattutto rappresentata dal **capitolo 10901 - rimborso contributi** (previsioni per € 35.817.319,00; impegnati € 10.650.161,33; pagamenti € 10.591.564,64).

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 che in sede previsionale gli uffici in genere ritengono più consistenti di quelli che, poi, nell'anno risultano effettivamente pagabili in base alle rilevazioni concrete.

Il **capitolo 10902 - rimborsi diversi altre entrate**, espone € 5.677.411,00 di previsione e € 3.331.263,38 di corrispondenti impegni, rimasti da pagare per € 225.222,77.

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 2001, come già ricordato nel quadro dei risultati generali, il Fondo di riserva appostato al **capitolo 11004** è rimasto nelle dimensioni previste che il risultato generale INPDAP dell'anno ha confermato più che sufficienti.

Capitolo 11001 - Spese per liti, arbitraggi e accessorie.

Rispetto alla previsione di € 11.517.505,00 sono risultati impegni per € 7.592.362,87, pagati € 5.794.515,61 – Sono perciò rimasti da pagare € 1.797.847,26.

Nel capitolo sono comprese le spese per onorari ai legali, sentenze passate in giudicato, notifica atti giudiziari, contenzioso per prestazioni istituzionali e di natura patrimoniale, che mostrano un andamento 2002 di impegni e pagamenti non dissimile da quelli 2001, 2000; 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** (previsti € 209.165,00; impegnati € 206.582,76, pagati € 61.542,99, restano da pagare € 145.039,77) e **n.11006 - Altre spese** (previsti € 232.922,00; impegnati e pagati € 6.640,41).

In conclusione pertanto il complesso delle *spese diverse di amministrazione* 2002 se accentua alcuni risultati di contenimento per effetto degli appositi provvedimenti di riduzione del 15% (D.M. 29/11/2002 e delibere consiliari INPDAP n. 1776 e 1801 del 2002) conferma la linea di tendenza diminutiva di tali spese dell'Istituto.

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

E) LE SPESE E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

E) LE SPESE E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare dell'Istituto consta, come è noto, delle proprietà acquisite nel tempo dalle diverse Gestioni, dagli Enti od Istituti soppressi con la crescita dell'INPDAP a destinazione in parte *strumentale* (Sedi cioè di uffici centrali e periferici e di comunità sociali per giovani ed anziani) ed in maggior parte a *reddito*, distribuite su tutto il territorio nazionale.

Si deve altresì rammentare che, come già a consuntivo 2000 e 2001, nel patrimonio immobiliare dell'Istituto sono comprese le proprietà dei due Fondi integrativi per il personale, chiusi al 30 settembre 1999, i cui proventi e spese sono evidenziati, in esecuzione della legge n°144/1999, in specifici capitoli INPDAP loro dedicati in entrata ed in uscita ed afferenti all'autonomia patrimoniale delle distinte due Gestioni previdenziali ex ENPAS ed ex ENPDEDP che ne coprivano i disavanzi da prima dell'avvio della riforma del S.S.N. giusti i rispettivi Regolamenti approvati dai Ministeri vigilanti.

Gli immobili di detti Fondi sono compresi nel patrimonio dell'Istituto in alienazione — cartolarizzazione giusti i provvedimenti legislativi al riguardo n. 104/1996 e n. 351/2001.

Tanto che l'unico immobile destinato a reddito di proprietà del Fondo ex ENPAS è stato venduto nel 2001 e gli immobili di proprietà del Fondo ex ENPDEP sono inclusi nei relativi piani di dismissione — cartolarizzazione.

Va al riguardo ricordato, come a suo tempo motivato al Collegio dei Sindaci in riferimento alle ipotizzazioni dell'IGED, che detti immobili non erano di proprietà delle Gestioni di assistenza sanitaria ENPAS ed ENPDEP al momento della loro messa in liquidazione e che pertanto rimangono estranei all'attività liquidatoria dell'IGED stesso.

In questa premessa è da annotare altresì che l'elemento fondamentale che caratterizza l'impianto gestionale del patrimonio immobiliare dell'INPDAP, anche 2002, è costituito dalla radicale modificazione avutasi a seguito dell'entrata in vigore della Legge 24 novembre 2001 n. 410, la quale ha previsto la *cartolarizzazione* dei proventi derivanti dal trasferimento a titolo oneroso degli immobili di proprietà degli Enti Previdenziali a società appositamente costituita.

E' inoltre da ricordare che il patrimonio immobiliare da reddito è gestito in parte direttamente dall'Istituto (locazioni a Pubbliche Amministrazioni), in parte attraverso Società mandatarie specializzate nella gestione degli immobili residenziali e commerciali, suddivisi in lotti territoriali fin dal 1996.

Dal 1 maggio 2002 a seguito di gara pubblica la gestione del patrimonio è stata affidata a nuove società mandatarie, secondo un nuovo modello gestionale che tra l'altro ha riformulato i lotti territoriali diminuendone il numero rispetto alla precedente convenzione ma, correlativamente, ampliandone la consistenza.

La nuova convenzione, recependo integralmente i contenuti del nuovo modello di gestione elaborato sulla scorta dei principi sanciti dal d. lgs. n. 104/96, persegue, in estrema sintesi, il duplice scopo di assicurare maggiori livelli di redditività — segnatamente attraverso la previsione di un importo minimo di ricavo certo che il gestore deve annualmente garantire — nonché una più completa responsabilizzazione del soggetto esterno cui è affidata la gestione. Riguardo a tale ultimo aspetto occorre sottolineare il trasferimento al gestore del rischio relativo al recupero delle somme inerenti gli oneri accessori ma anche la difficoltà di identificare per questi ultimi la puntuale afferenza agli immobili di ogni lotto rispetto a quelli presenti nei lotti precedenti.

Tale obiettivo coincide con una ridefinizione delle modalità di controllo sull'operato dell'affidataria che assume, in sostanza, una duplice connotazione: un controllo di carattere finanziario sui rendiconti presentati mensilmente dal gestore (entro il quinto giorno del secondo mese successivo a quello di riferimento) relativi all'ammontare degli incassi effettuati; un controllo di carattere più marcatamente gestionale su appositi *report* semestrali con i quali debbono essere

riferiti all'INPDAP i risultati delle principali attività oggetto di affidamento (recupero morosità, occupazioni senza titolo, azioni giudiziali intraprese dall'affidataria, rinnovi contrattuali, servizi di manutenzione, redditività del lotto, censimento, servizi assicurativi e rapporti condominiali).

Nell'avvio a regime del nuovo modello gestionale si sono potute riscontrare alcune difficoltà gestionali tra le quali quelle connesse in particolare all'avvio della seconda operazione di cartolarizzazione, secondo quanto previsto dal contratto stipulato tra la S.C.I.P. S.r.l. e l'INPDAP in data 27/11/2002, ai sensi della L.410/01 e successive modificazioni.

Infatti in questa seconda fase di dismissioni è stato previsto un dettagliato ed assai stringente time-line di adempimenti a carico dell'Istituto, volti a garantire il rispetto degli obblighi contrattuali che l'INPDAP in veste di gestore ha assunto nei confronti di SCIP. Tra questi alcune attività, quali la formazione dei fascicoli immobiliari, l'accertamento della regolarità locativa, l'aggancio delle pertinenze alle unità principali etc. possono farsi rientrare nell'attività di censimento che le Società di gestione sono chiamate a svolgere per l'Istituto dietro corresponsione di un corrispettivo forfetario.

Sul punto in questione si sta predisponendo una bozza di atto aggiuntivo al contratto di gestione attualmente in vigore, volto a disciplinare dettagliatamente tale attività di censimento finalizzata alla dismissione e ad inserire altresì nella disciplina contrattuale tutte quelle modifiche che si rendono necessarie al fine di migliorare l'operatività dell'Istituto a fronte degli impegni assunti nell'ambito delle dismissioni, avvalendosi, laddove possibile, dell'apporto dei gestori.

Le operazioni di cartolarizzazione stanno altresì comportando un progressivo svuotamento del patrimonio affidato in gestione; si rende pertanto necessario, in ossequio a quanto previsto dal contratto (art.18), procedere periodicamente al calcolo della riduzione dell'importo minimo di ricavo certo garantito dalle Società di gestione, la cui variazione percentuale incide anche sulla variazione di altri parametri economici, strettamente correlati alla consistenza patrimoniale ed al monte incassi.

E' altresì da ricordare che, ancora più che nel 2001, l'istituto della dismissione in cartolarizzazione ha influenzato l'evoluzione 2002 del Piano dei conti e della tenuta della contabilità, conducendo ad evidenziare e separare all'interno del Bilancio INPDAP la contabilità avente per oggetto la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà piena ed esclusiva dell'Istituto e la contabilità degli immobili trasferiti in proprietà alla società di cartolarizzazione SCIP in data 19/12/2001.

E questo ha inevitabilmente condizionato la puntualità delle previsioni finanziarie, tanto che la previsione delle entrate e delle uscite relative agli immobili cartolarizzati è stata modificata con una variazione al bilancio nel corso dell'esercizio, al riguardo consistente soltanto in riallocazioni di parte degli stanziamenti dai vecchi ai nuovi capitoli.

In particolare, per i proventi e gli oneri relativi alla gestione degli immobili cartolarizzati sono stati istituiti appositi capitoli di bilancio (*cap. 10433 – spese per la gestione in service del patrimonio immobiliare in cartolarizzazione – cap. 10434 – spese per la gestione degli immobili in cartolarizzazione*) distinti da quelli impiegati per la contabilizzazione degli oneri e dei proventi relativi agli immobili ancora di proprietà dell'Istituto (giusto il Piano dei Conti all'uopo modificato con la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1711 del 24 luglio 2002), così riducendo l'importo delle previsioni iscritte nei capitoli relativi agli immobili di proprietà e, contemporaneamente, attribuendo specifiche previsioni per i capitoli appena istituiti.

In questa premessa le entrate e le uscite afferenti il patrimonio immobiliare e la sua gestione vengono partitamente descritte relativamente, nell'ordine, agli immobili strumentali e, poi, a quelli da reddito, così esponendo anche quelle poste di parte corrente inerenti le spese per beni e servizi che, per essere specifiche della gestione del patrimonio immobiliare, non sono state fin qui esaminate.

a) IMMOBILI STRUMENTALI

Capitolo 21101 - Acquisto di immobili.

La previsione di €. 41.833.009,00 riguardava esclusivamente gli *immobili strumentali* in presenza della necessità di nuovi Uffici; il risultato di fine esercizio registra impegni e pagamenti per €. 324.918,78 00 in carico a due sole ex Gestioni: ex ENPAS per €. 247.788,53 ed ex INADEL per €. 77.130,25.

La previsione di spesa era finalizzata alla realizzazione di un piano di acquisto di immobili strumentali per gli uffici delle sedi provinciali, che non è stato possibile attuare a causa della oggettiva difficoltà del reperimento di immobili rispondenti agli standards logistici e funzionali richiesti per le sedi dell'Istituto; nonostante l'attenta e prolungata ricerca e ricognizione sul territorio, non si sono potute infatti definire concretamente acquisizioni in proprietà di immobili idonei.

In rispondenza all'attuazione e decisioni del Consiglio di Amministrazione è stato effettuato — dopo i risultati degli anni precedenti un monitoraggio finalizzato alla verifica della situazione di tutte le Sedi dell'Istituto ed all'individuazione delle città nelle quali è necessario intervenire, in via prioritaria, per fornire una adeguata collocazione agli Uffici Compartimentali e Provinciali nelle stesse operanti, anche alla luce degli organici previsti e della necessità di procedere agli accorpamenti in un'unica sede di personale dislocato (particolarmente quello ex DPT) in immobili diversi e di non proprietà INPDAP.

Dall'esame delle risultanze di tale monitoraggio è emersa la necessità di procedere all'acquisto di immobili da destinare ad uso strumentale nelle seguenti città: Catanzaro, Ascoli Piceno, Belluno, Cosenza, Cuneo, Potenza, Foggia, Grosseto, Reggio Emilia, Pavia, Sassari, Forlì, Reggio Calabria, Udine, Massa Carrara, Nuoro, Siena, Brindisi, Caltanissetta, Pordenone, Aosta, Vicenza, Viterbo, Livorno, Palermo, Torino, La Spezia, Ravenna, Agrigento Savona.

Successivamente, sulla base di ulteriori approfondimenti è stato pubblicato sulla stampa un avviso, relativo alle città nelle quali è stata ritenuta più urgente la necessità di reperire immobili idonei alle esigenze logistico-funzionali dei rispettivi uffici INPDAP.

Tale avviso ha riguardato le città di Aosta, Ascoli Piceno, Belluno Brindisi, Caltanissetta, Cosenza, Cuneo, Forlì, Grosseto, La Spezia, Massa Carrara, Nuoro, Palermo (Sede e Compartimento), Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Emilia, Sassari, Siena, Vicenza.

Le offerte pervenute sono state catalogate e la Commissione, appositamente costituita per l'individuazione degli immobili maggiormente rispondenti alle esigenze ed ai requisiti richiesti dall'Istituto, ha effettuato sopralluoghi nelle città di : Siena , Grosseto , Massa Carrara , La Spezia , Belluno , Pordenone, Potenza , Cosenza , Nuoro e Sassari.

Ad eccezione delle città di Grosseto, La Spezia, Pordenone e Sassari ove non sono stati reperiti immobili idonei, gli interventi consiliari hanno autorizzato l'avvio delle previste attività istruttorie per la stima del valore di mercato degli immobili individuati e tutte le altre procedure propedeutiche allo svolgimento delle trattative con gli offerenti finalizzate all'eventuale acquisto.

Inoltre nel corso del 2002 sono state esperite le trattative per l'acquisto dell'immobile da adibire a sede INPDAP di Pavia che il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato con la propria deliberazione n. 1843 del 27 marzo 2003.

Nel capitolo *21102 - Costruzioni immobili* non vi erano previsioni per la competenza dell'esercizio e pertanto il capitolo non registra né impegni né pagamenti. I relativi residui, risalenti ai contratti per la realizzazione da parte del concessionario degli ex Istituti di previdenza del Tesoro di immobili per gli uffici della Direzione Generale in Roma (ridotta in dipendenza delle decisioni

del Consiglio di Amministrazione, ad interventi circoscritti), sono stati pagati per 7,799 milioni di euro e rimangono da pagare per 32,936 milioni di euro.

La gestione del patrimonio immobiliare ha poi riguardato la **Manutenzione straordinaria di immobili strumentali** le cui spese sono iscritte nel capitolo **21107**, ed incidono sull'accrescimento del valore immobiliare rispettivo.

A fronte di previsioni di €. 21.205.862,00 sono stati impegnati €. 1.407.146,82 e pagati €. 683.520,52, attribuibili in relazione agli impegni 2002 per la quota di €. 638.767,77 esclusivamente alle attività di manutenzione straordinaria destinate alle strutture immobiliari utilizzate per finalità sociali (convitti e case di soggiorno).

La notevole riduzione rispetto alla previsione è da imputarsi sia alle difficoltà locali, sia alla lunghezza dei tempi procedurali delle relative gare non agevolate dalle carenze di organico tecnico/professionale sufficiente a supportarle su tutto il territorio.

Sempre nell'ambito delle spese di natura patrimoniale, rientrano altresì quelle per *l'uso e la manutenzione degli immobili strumentali* INPDAP, di *proprietà o in locazione passiva da terzi*, che di seguito si prendono in considerazione.

Il capitolo **10409 - oneri per locazione immobili strumentali** include sia il canone di affitto contrattuale a carico dell'Istituto, sia le relative spese accessorie (registrazione contratti condominiali) sulle locazioni di uffici INPDAP di proprietà di terzi. Sono iscritte in questo capitolo anche le spese di tale natura specificatamente destinate a Sedi compartimentali e provinciali.

Con tale chiarimento si rileva che, a fronte della previsione di €. 7.230.762,85, quale risultato della V^a variazione operata con delibera n. 1801/2002 in attuazione delle prescrizioni governative di contenimento delle spese (- 15%) giusto D.M. 29/11/2002, si è riscontrato un impegno pari a €. 6.894.139,27; i pagamenti sono risultati di €. 6.194.824,02; sono rimasti da pagare €. 699.315,25.

In applicazione delle norme di cui all'articolo 69, capi 14 e 15, della legge finanziaria n. 388 del 23 dicembre 2000 (che statuisce, tra l'altro, l'unicità della gestione finanziaria e patrimoniale dell'INPDAP e l'unicità del bilancio), nel capitolo non sono stati inseriti, come peraltro vale per l'entrata al capitolo **30801**, i canoni d'uso strumentali che tuttavia, ed ovviamente, influiscono sulla situazione patrimoniale.

Le spese manutentive ordinarie trovano collocazione all'interno dei capitoli **10410** e **10412**, rispettivamente distinti a seconda se gli stabili siano di proprietà o in locazione passiva da terzi; anche questi due capitoli sono stati oggetto di abbattimento previsionale in sede di V^a variazione in esecuzione del decreto "taglia spese" (D.M.29/11/2002).

Le entità INPDAP 2002 si riepilogano di seguito.

Manutenzione e adattamento	Impegni	Pagamenti
a) 10410 stabili strumentali di proprietà	6.116.034,25	4.779.813,77
b) 10412 stabili strumentali in affitto	400.803,06	359.231,50
totali INPDAP	6.516.837,31	5.139.045,27

La spesa impegnata risulta di gran lunga inferiore a quella impegnata per il 2001 (cap. 10410 £. 18.886.279.718 e cap. 10412 £. 1.110.792.499). La spesa è legata soprattutto ai lavori necessari all'adeguamento alle normative esigenti, alla ristrutturazione degli immobili per l'accorpamento del personale proveniente da altre Amministrazioni, all'istituzione delle sedi compartimentali e zonali, al mantenimento funzionale degli immobili più vetusti, riguardando soprattutto le sedi strumentali di Roma e le strutture sociali.

b) GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Con riguardo alle spese di manutenzione straordinaria degli immobili da reddito si sottolinea che queste vengono contabilmente differenziate e puntualmente iscritte nel capitolo 21103. Nell'esercizio 2002 gli stabili da reddito dismessi od in via di dismissione o cartolarizzati sono stati esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria, il che ha provocato un decremento notevole degli impegni rispetto alle previsioni. Tanto che i primi sono stati in genere circoscritti alla sola eliminazione degli stati di pericolo anche a seguito di ordinanze comunali, oppure a lavori finalizzati alla messa a reddito degli immobili non residenziali, anche con cambi di destinazione d'uso.

A fronte della previsione di € 55.870.824,00 sono stati infatti impegnati € 1.550.121,32 e pagati € 256.588,18 attribuibili alle gestioni proprietarie di immobili da reddito nelle seguenti misure relativamente agli impegni 2002:

- CPS € 15.032,86
- CPDEL € 943.814,99
- INADEL € 223.326,67
- ENPAS € 367.946,80

Si precisa che sugli immobili di proprietà dell'ex Fondo integrativo ex ENPDEDP destinati a reddito ed inclusi nei piani di dismissione non sono stati effettuati nel corso dell'esercizio interventi di manutenzione straordinaria, a fronte di una previsione al capitolo 21106 di €. 255.646,00 rimasta priva di impegni.

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 ricorda che essa comprende i dati relativi alle entrate costituenti reddito, rendicontate nella categoria VIII del Titolo III ai capitoli 30801, 30810, 30814 e 30815, ivi compresi gli immobili dei soppressi Fondi integrativi conglobati ed evidenziati contabilmente nelle Gestioni "madri". A queste vanno aggiunti i capitoli di nuova istituzione 30817 – **canoni ed interessi derivanti dalla gestione di immobili ad uso abitativo in cartolarizzazione**, 30818 – **canoni ed interessi derivanti dalla gestione di immobili commerciali in cartolarizzazione** e 30819 – **canoni di interessi derivanti dalla gestione di immobili locati a pubbliche Amministrazioni in cartolarizzazione**, nel piano dei conti con la citata delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1711 del 24/7/2002.

Sono comprese altresì nella disamina le spese rendicontate ai capitoli 10413, 10430, 10428, 10601, cui si uniscono i capitoli di nuova istituzione (con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1711 del 24/7/2002 modificativa del piano dei conti e n. 1712 dello stesso giorno, con cui il

Consiglio — come prima ricordato - ha approvato le relative variazioni di bilancio previsionale allo scopo di riallocare le poste contabili con il risultato di ridurre l'importo delle previsioni scritte nei capitoli relativi agli immobili di proprietà e contemporaneamente attribuendo nuove previsioni ai capitoli appena istituiti relativi alla gestione del patrimonio in cartolarizzazione) e cioè il capitolo **10433 - spese per la gestione in service del patrimonio immobiliare in cartolarizzazione** e il capitolo **10434 - spese del patrimonio immobiliare in cartolarizzazione**.

Tali entrate e spese riguardano le unità immobiliari da reddito (abitative e commerciali) dell'INPDAP, ma di proprietà delle singole ex Gestioni ENPAS, INADEL, CPDEL, CPS, CPI, ENPDED; sono escluse CPUG, Cassa STATO e la ex Gestione Prestazioni CREDITIZIE/ATTIVITA' SOCIALI, che non hanno proprietà immobiliari da reddito.

Relativamente al service gestionale si richiama l'aggiudicazione 2001 della nuova gara con conseguente affidamento 2002 alle nuove società mandatarie riformulante la divisione del patrimonio in 10 lotti territoriali; il nuovo contratto ha avuto inizio dal maggio, in subentro all'ultima proroga di quello precedente le cui rendicontazioni annuali hanno sofferto di ritardi e necessità di chiarimenti analoghi a quelli degli esercizi precedenti e che hanno pesantemente condizionato i tempi delle chiusure contabili degli Uffici INPDAP in quasi tutto il territorio, soprattutto per il Lazio ove insiste oltre il 50% dell'intera consistenza.

Fra gli aspetti contrattuali più significativi, sotto l'aspetto contabile, delle nuove modalità di rapporto è opportuno evidenziare i seguenti punti:

- l'INPDAP corrisponde alla società affidataria un compenso forfettario, il cui importo è pari ad una percentuale del monte incassi (entrate per riscossione delle locazioni e per recupero morosità). Tale percentuale è stata determinata dall'Istituto al momento dell'offerta in sede di gara.
- l'INPDAP percepisce un importo di ricavo certo, pari alla differenza fra il monte incassi effettivo e il corrispettivo dovuto alla società esterna, in misura comunque non inferiore ad un ricavo minimo certo, garantito dalla società fiduciaria.
- tutti gli interventi di "manutenzione correttiva" sono affidati alla società fiduciaria e sono a carico di quest'ultima. Peraltro, allo scopo di garantire un livello minimo di attività manutentiva, è previsto che la società affidataria, nel caso spenda a tale titolo un importo inferiore a quello previsto dal contratto, corrisponda all'Istituto la differenza fra l'importo pattuito e la minore spesa sostenuta.
- Per detti importi è stato appositamente istituito il capitolo **30908 - recupero di spese derivanti dalla gestione di immobili in cartolarizzazione** appartenente alla categoria 9^a delle poste correttive e compensative (previsione €. 4.533.923,00 accertamenti €. 3.691.835,85 riscossioni €. 2.835.238,71).

La situazione delle singole poste conduce alle indicazioni di capitolo che seguono.

Redditi e proventi

Nelle entrate il **Capitolo 30801 - Fitti e canoni** registra, rispetto alla previsione definitiva di €. 193.167.404,00, un accertamento di €. 155.475.887,17.

La notevole diminuzione dell'accertato 2002 rispetto al 2001 (€. 535.937.664.395) è risultata dovuta principalmente alla dismissione di parte del patrimonio immobiliare a reddito (conseguenti alle norme concernenti la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, a partire dalla legge 104/96 fino alla legge n. 410 del 2001), concentratasi nel secondo semestre

dell'anno, nonché alla parziale riallocazione di entrate per eguale causale nei capitoli 30817, 30818 e 30819 riferiti agli immobili cartolarizzati, che di seguito si illustrano.

Nel Capitolo 30817- **Canoni ed interessi derivanti dalla gestione di immobili ad uso abitativo in cartolarizzazione** sono indicate le entrate derivanti dalle riscossioni di fitti e canoni, di immobili nel Piano Ordinario o nel Piano Straordinario di Cartolarizzazione. Inoltre, trovano collocazione in questo capitolo anche le entrate per interessi attivi derivanti da contratti di locazione, calcolati sia sulla rateizzazione dei debiti degli inquilini, sia sulla eventuale morosità. A fronte di una previsione definitiva di 32.838.458,00 euro, nel corso del 2002 sono state accertati 13.747.697,17 euro, di cui 5.051.366,39 euro ancora da riscuotere.

I capitoli 30818 e 30819 (anche essi di nuova istituzione), nei quali sono iscritte le poste in entrata relative ai canoni e agli interessi derivanti dalla gestione di immobili, riflettono la distinzione fra le unità immobiliari ad uso commerciale – riferibili al primo dei due capitoli – e le unità locate alla P.A. – riferibili al secondo. Per la specifica delle voci imputate, valgono le stesse annotazioni del capitolo 30817.

Nel corso del 2002, nel capitolo 30818 - a fronte di previsioni pari ad € 3.863.348,00 - sono state accertate entrate per 14.214.429,85 euro con un incremento di 10.351.081,85 euro. Gli accertamenti relativi al capitolo 30819 ammontano invece a € 9.896.733,30, con un sensibile incremento (7.965.059,30 euro) rispetto al corrispondente dato previsionale (1.931.674,00 euro).

Inoltre, in applicazione delle norme di cui all'articolo 69, capi 14 e 15, della legge finanziaria n. 388 del 23 dicembre 2000 (che statuisce, tra l'altro, l'unicità della gestione finanziaria dell'INPDAP e l'unicità del bilancio), nel capitolo non sono stati inseriti i canoni d'uso strumentali, evidenziati dal 2001 come movimenti non finanziari nel conto economico di ogni singola ex Gestione.

Nel capitolo 30815 - **Redditi e proventi patrimoniali ex Fondi Integrativi** la previsione definitiva 2002 è di €. 232.406,00 e l'accertamento di €. 183.431,27, con una avvenuta riscossione €. 135.431,89 (rimasti da riscuotere 47.999,38 euro).

I risultati 2002 posti in confronto alle previsioni per l'esercizio medesimo evidenziano da un lato il grande cambiamento gestionale avvenuto a seguito di tutti i provvedimenti di dismissione e cartolarizzazione immobiliare, dall'altro, ed 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, per altro verso, alla registrabilità puntuale delle tardive rendicontazioni dei gestori da parte degli uffici stessi nel sistema contabile informatizzato nonché in quello anagrafico immobiliare.

Il Capitolo 30810 è dedicato agli **Interessi da locazioni di immobili**; la relativa previsione è stata di €.5.392.843,00 complessivi, ripartiti tra le Gestioni autonome di pertinenza come di seguito si riporta evidenziando, per ciascuna, anche i rispettivi accertamenti e riscossioni.

Gestione	accertamento	riscossioni
ENPAS	23.151,07	8.219,23
INADEL	114.780,86	46.624,22
ENPDEP	0	0
CPDEL	299.570,26	160.814,10
CPI	80.883,93	80.883,93
CPS	63.037,87	55.979,37
TOTALE INPDAP	581.423,99	352.520,85

Gli interessi in argomento riguardano sia quelli di mora relativi al recupero delle morosità pregresse sia quelli calcolati sugli importi rateizzati ai conduttori degli immobili per canoni ed oneri. La diminuzione rispetto al consuntivo 2001 e alle previsioni 2002 è ricondotta agli effetti della Legge 388/2000 (finanziaria 2001) che allo scopo di facilitare il processo di dismissione degli immobili, e di assicurare la risoluzione rapida e certa delle situazioni controverse ha introdotto il ricorso allo strumento della composizione bonaria delle vertenze in atto.

A conclusione della disamina dei descritti capitoli afferenti ai **redditi e proventi dal patrimonio immobiliare** 2002, 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.

Per chiarezza valutativa, pertanto, il complesso INPDAP dei **redditi e proventi dal patrimonio immobiliare**, esposti nei capitoli fin qui esaminati, viene di seguito riportato nel dettaglio compositivo distinguendo quello inerente gli immobili non cartolarizzati (tabella A) da quello relativo agli immobili cartolarizzati (tabella B).

A) Redditi e proventi 2002 dal patrimonio immobiliare	Previsione	Accertamenti	Riscossioni	Rimasti da riscuotere
1) Fitti e canoni (cap.30801)	193.167.404,00	126.878.120,66	85.605.509,56	41.272.611,10
2) Redditi F. int. (cap. 30815)	232.406,00	183.431,27	135.431,89	47.999,38
in complesso (1+2)	193.399.810,00	127.061.551,93	85.740.941,45	41.320.610,48
3) Interessi locazioni (cap. 30810)	5.392.843,00	581.423,99	352.520,85	228.903,14
Totali INPDAP (1+2+3)	198.792.653,00	127.642.975,92	86.093.462,30	41.549.513,62

B) Redditi e proventi 2002 dal patrimonio immobiliare in cartolarizzazione	Previsione	Accertamenti	Riscossioni	Rimasti da riscuotere
1) canoni int. Gest. Imm. Abit. Cart. (cap.30817)	32.838.458,00	13.747.697,17	8.696.330,78	5.051.366,39
2) canoni int. Gest. Imm. Comm. Cart. (cap. 30818)	3.863.348,00	14.214.429,85	4.897.189,51	9.317.240,34
3) canoni int. Gest. Imm. P.A. Cart. (cap. 30819)	1.931.674,00	9.896.733,30	854.375,68	9.042.357,62
Totali INPDAP (1+2+3)	38.633.480,00	37.858.860,32	14.447.895,97	23.410.964,35

Al di là della possibile imprecisione attribuita all'una e all'altra tipologia dei capitoli presenti nelle due tabelle, conseguente all'introduzione di essi nel piano dei conti dal luglio 2002, è

rilevabile che la dimensione dello accertato rispetto alla previsione, osservabile complessivamente per *fitti e canoni*, risulta anche di gran lunga più rilevante rispetto ai risultati a chiusura 2001.

Il decremento che si registra è però riferito soprattutto alla diminuzione della consistenza patrimoniale a reddito dovuta alla dismissione per vendita agli affittuari ed a seguito della cartolarizzazione per la messa all'asta degli invenduti.

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 gli immobili di proprietà dei soppressi Fondi integrativi per il personale ex ENPAS ed ex ENPDEDP, ora incidenti sulle rispettive situazioni patrimoniali.

Anche i risultati afferenti ai capitoli nn. 10413 e 10430 risentono comunque della minore consistenza patrimoniale risultante a seguito delle varie dismissioni operate per effetto del decreto legislativo 104/1996, della legge n. 140/97 e della legge n. 410/01 e che ha determinato un minor volume di spese in confronto all'esercizio precedente che registrava al capitolo 10413 lire 346,674 miliardi e al capitolo 10430 lire 259 milioni.

Con riferimento agli immobili di proprietà dei soppressi Fondi integrativi di previdenza i valori del **capitolo 10430** risultanti dall'esercizio 2002 (€ 28.675,79 per accertamenti e € 22.382,68 per pagamenti) sono inferiori alle previsioni (pari a € 147.106,00) di € 118.430,21.

Il **capitolo 10413** ha registrato impegni (€ 66.826.279,33) superiori (+ 10.046.491,33) alle previsioni (pari ad € 56.779.788,00), con pagamenti per € 51.224.625,04.

I motivi di tale scostamento possono individuarsi in parte nello slittamento dal 1 gennaio al 1 maggio 2002 dell'entrata in vigore del nuovo modello di affidamento in gestione del patrimonio immobiliare che prevede il sostenimento diretto, da parte delle affidatarie, di parte dei costi relativi alla gestione. Le spese di gestione con il nuovo modello gestionale sono infatti limitate alle sole quote a carico dell'Istituto per la registrazione dei contratti, per il servizio di portineria, per la manutenzione indifferibile, (manutenzione urgente volta a ripristinare le condizioni di sicurezza venute meno per cause pregresse all'affidamento, o per adeguamenti normativi non eseguiti, ovvero per eventi calamitosi) per la manutenzione programmata effettuata dal gestore e per tutti i costi relativi agli immobili sfitti e quelli locati a Pubbliche Amministrazioni, questi ultimi gestiti direttamente dall'Istituto (gestione del riscaldamento, illuminazione e acqua, pulizia e giardinaggio, manutenzione ordinaria, premi di assicurazione e altre).

Si deve peraltro evidenziare che l'incremento di tale spesa rispetto alla previsione sconta certamente il comportamento delle vecchie società di gestione che, con la chiusura delle attività connesse alla precedente convenzione, hanno inviato all'Istituto tutta una serie di spese relative anche a lavori effettuati negli esercizi precedenti facendo salire la spesa dell'esercizio 2002. L'anomalo afflusso delle fatture relative a tali lavori è continuato in maniera rilevante anche successivamente alla data del 30/04/2002.

Si rappresenta inoltre, come già specificato in premessa, che tale capitolo è stato tra quelli interessati dalla separazione per la distinzione delle spese relative agli immobili cartolarizzati; se

infatti si sommano i valori di previsione e impegno con il corrispondente capitolo dedicato agli immobili cartolarizzati (cap.10434) lo scostamento viene notevolmente ridotto.

Le ulteriori poste di uscite concernenti il "service immobiliare" sono iscritte nei capitoli di seguito elencati.

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

La somma impegnata pari a €. 23.311.116,90 comprende i compensi contrattuali delle vecchie e nuove società affidatarie (questi ultimi non più fissi ma calcolati in percentuale sul monte incassi) ed è inferiore di €. 35.585.150,10 rispetto alle previsioni di €.58.896.267,00 a causa della diminuzione del numero delle unità immobiliari gestite a seguito delle dismissioni, nonché alla mancata effettuazione del censimento e di altre attività collaterali di gestori, la cui esigenza è venuta meno a seguito della pressoché totale cartolarizzazione del patrimonio a reddito loro affidato.

Capitolo 10433 Spese per la gestione del patrimonio immobiliare in service cartolarizzato

La somma impegnata di €. 6.740.822,71 è inferiore rispetto alla previsione (€. 7.681.573,00) e riguarda le stesse spese del capitolo 10428, ma riferite agli immobili cartolarizzati.

Capitolo 10434 Spese per la gestione degli immobili a reddito cartolarizzati

La somma impegnata di €. 5.755.963,73 è inferiore (-5.599.994,27) rispetto alla previsione di €. 11.355.958,00 e riguarda le stesse spese del capitolo 10413, ma riferite agli immobili cartolarizzati. La differenza è da imputarsi, alle stesse motivazioni rilevate per il precedente capitolo 10413.

Capitolo 10601 - Indennità avviamento commerciale a favore dei conduttori.

Con una previsione di €. 89.347,00 non si sono registrati impegni e pagamenti.

Capitolo 30907 Recupero di spese per la conduzione stabili da reddito di proprietà

L'accertamento totale risulta pari a €. 17.808.728,01 contro una previsione di €. 22.669.617,00. Al capitolo è imputato il rimborso da parte dei locatari della spesa relativa al trattamento economico dei portieri e dei sostituti per l'intero esercizio e i rimborsi degli oneri accessori relativi al I quadrimestre essendo stato dal 1 maggio trasferito il relativo onere alle società affidatarie, con il nuovo modello di affidamento in gestione.

Capitolo 30908 Recupero di spese per la conduzione stabili da reddito cartolarizzati

Al capitolo sono imputati gli accertamenti equivalenti per causale al capitolo 30907 ma riferiti agli immobili cartolarizzati. Il totale accertato è pari a €. 3.691.835,85, mentre la previsione ammontava a €. 4.533.923,00.