

Capitolo 62003 – Depositi cauzionali costituiti c/o l'Istituto**Capitolo 62004- Depositi cauzionali costituiti c/o l'Istituto per immobili in cartolarizzazione**

La somma accertata complessivamente è pari ad €. 368.078,51 rispetto alle previsioni che ammontavano ad €. 91.143.797,00 e rispettivamente si articola come segue: capitolo 62003 previsioni € 68.357.848,00 ed accertamenti per €. 329.231,36 e capitolo 62004 previsioni €. 22.785.949,00 ed accertamenti per €. 38.847,15. La previsione complessiva di entrata si riferiva a versamenti finanziari delle cauzioni a garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, per la corretta esecuzione degli interventi manutentivi, per l'importo minimo di ricavo certo e per il maneggio degli incassi. Lo scostamento rispetto alla previsione è stato riferito al fatto che i versamenti finanziari sono stati sostituiti dalle società mandatarie con fidejussioni.

In uscita i capitoli sopra esposti trovano corrispondenza nei due seguenti.

Capitolo 32002 – Restituzione Depositi Cauzionali costituiti c/o l'Istituto per immobili di proprietà previsioni pari ad €. 16.720.323,00 ed impegni per €. 614.653,11.

Capitolo 32004 – Restituzione Depositi Cauzionali costituiti c/o l'Istituto per immobili cartolarizzati previsione per €. 22.000.000,00 e impegni per €. 169.010,87.

La somma consuntivata e complessiva pari a €. 783.663,98 per gli impegni è notevolmente inferiore rispetto alle previsioni che erano pari a €. 38.720.323,00. Essa si riferisce alla restituzione, a seguito sia dei processi di dismissione che di disdette dei contratti di locazione, dei depositi cauzionali costituiti presso l'Istituto dai conduttori degli immobili a reddito. La diminuzione è da imputarsi essenzialmente al rallentamento dell'attività di restituzione ai locatari divenuti proprietari.

Nel complesso in entrata e in uscita i movimenti finanziari connessi alla gestione del patrimonio in cartolarizzazione mostrano comunque un saldo attivo di competenza e negativo di cassa, come risulta dalla tabella sinottica che di seguito si riporta.

Esercizio 2002	Capitolo	Competenza	Cassa
SCIP INPDAP	30817 CANONI,INT.GEST.IMM.ABIT.CART.	13.747.697,17	8.696.330,78
SCIP INPDAP	30818 CANONI,INT.GEST.IMM.COMM.CART.	14.214.429,85	4.897.189,51
SCIP INPDAP	30819 CANONI,INT.GEST.IMM.P.A. CART.	9.896.733,30	854.375,68
SCIP INPDAP	30908 REC. SPESE GEST. IMM. CARTOL.	3.691.835,85	2.835.238,71
SCIP INPDAP	62004 DEP. CAUZ. IST. IMM. CARTOL.	38.847,15	21.512,59
SCIP INPDAP	72207 PART. GIRO IMMOB. CARTOL.	14.347.329,35	2.435.151,33
	Totale Entrate	55.936.872,67	19.739.798,60
SCIP INPDAP	10433 SPESE GEST. SERVICE IMM. CART.	6.740.822,71	3.008.599,33
SCIP INPDAP	10434 SPESE GEST. IMMOB. CARTOL.	5.755.963,73	4.740.269,88
SCIP INPDAP	10706 INT. PASS. GEST. IMM. CARTOL.	107.836,59	53.406,00
SCIP INPDAP	10802 IMPSTE,TASSE,TRIB. IMM.CARTOL.	26.425,83	26.308,95
SCIP INPDAP	32004 REST. DEP.CAUZ.IST. IMM. CART.	169.010,87	168.952,19
SCIP INPDAP	42107 PART. GIRO GEST. IMM. CARTOL.	14.347.329,35	12.968.554,76
	Totale Uscite	27.147.389,08	20.966.091,11
		Saldo di competenza	Saldo di cassa
	Saldo dell'attività	28.789.483,59	-1.226.292,51

c) DISMISSIONE DEGLI IMMOBILI DA REDDITO

Nel presente paragrafo viene descritta ed analizzata contabilmente la vicenda finanziaria relativa alle alienazioni immobiliari, contabilizzate in conto capitale alla *Categoria 11^ - Alienazione di immobili e diritti reali* che contempla esclusivamente - il **capitolo 41101 - alienazione immobili**. In questo capitolo trovano appostazione i proventi derivanti dai diversi piani di alienazione succedutisi nel tempo in applicazione dei differenti interventi normativi ed in attuazione delle direttive promananti dal piano strategico elaborato dal Comitato di Indirizzo e Vigilanza. Si registrano valori pari a €. 2.972.601.135,60 di accertamenti, superiori alle previsioni (€. 1.549.370.697,00) per €. 1.423.230.438,60, che si riferiscono al prezzo iniziale riconosciuto da SCIP S.r.l. a seguito della seconda cartolarizzazione a titolo oneroso, avviata con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle politiche sociali in data 21/11/2002. Pertanto la forte discrasia fra previsioni e accertamenti deriva dalla impossibilità di poter prevedere a tempo debito l'improvvisa accelerazione del processo di dismissione, che in questa seconda fase ha riguardato la quasi totalità residua del patrimonio immobiliare e non il 50%, come si era ipotizzato inizialmente. Il capitolo registra infatti riscossioni per €. 107.583.624,24.

Non vanno dimenticati inoltre i riflessi contabili relativi alle altre operazioni di dismissioni immobiliari che hanno riguardato i seguenti obiettivi:

- a) Fondo immobiliare "ALPHA" D.lgs. 104/96;
- b) cartolarizzazione, D.L. 351/01, art. 2 legge 410/01;
- c) fondo immobiliare Beta, art. 2, comma 3, lett. c) della legge n. 86/1994 e successive modificazioni;

- FONDO ALPHA (D.lgs. 104/96)

Mediante l'offerta pubblica conclusasi il 28/06/2002 sono state collocate sul mercato 71.900 quote del fondo immobiliare Alpha (l'88% ca. presso i piccoli risparmiatori e la rimanente parte presso gli investitori istituzionali) a cui debbono sommarsi le quote (n. 686) sottoscritte dai dipendenti FIMIT.

Il fondo è stato costituito conferendo immobili e liquidità per un totale di Euro 259.687.500, rappresentato da n. 103.875, quote ciascuna del valore nominale di 2500 €.

Le quote sono state collocate sul mercato al prezzo di 2600 Euro, mentre quelle riservate ai dipendenti FIMIT sono state allocate al prezzo di 2.500 Euro.

Nell'esercizio 2003, l'Istituto ha incassato i dividendi distribuiti nella misura di 382 Euro per ciascuna quota.

Capitoli Interessati nel Fondo Alpha	Incassi / Pagamenti in Competenza	Incassi / Pagamenti in Residui
41101 - Accertamento per la parte delle quote costituita dai immobili		246.701.131,55
41301 - Accertamento del valore degli immobili		12.986.368,45
41101 - Accertamento per il sovrapprezzo (100 Euro) delle quote collocate	7.190.000,00	
21302- Impegno ad acquisto titoli per quote (31.289) residue all'Istituto	-78.222.500,00	
10416 - Compenso Fimit	-247.899,31	
10416 - Commissioni a consorzi colloc.	-5.920.070,00	
10416 - Commissioni rete vendita e consul.	-6.192.075,98	
Totale	- 83.392.545,29	259.687.500,00
Incasso netto	176.294.954,71	

- **CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/01 e legge n. 410/01)**

I. Il decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare" convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410, agli articoli 2 e 3 prevede e disciplina il processo di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione immobiliare.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale ha promosso la costituzione della società veicolo in forma di società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 Euro che ha assunto la ragione sociale "S.C.I.P. s.r.l." alla quale è stata trasferita la proprietà degli immobili interessati dalla I cartolarizzazione.

In data 19/12/2001 è stato stipulato un contratto tra l'INPDAP e la SCIP s.r.l. per la gestione e la vendita finale del patrimonio trasferito. Per la gestione è riconosciuto all'INPDAP un corrispettivo pari al 100% dei canoni degli immobili inclusi nel piano ordinario di cessione ed al 90% dei canoni riscossi relativi agli immobili inclusi nel piano straordinario di cessione. Per la vendita è riconosciuto un corrispettivo accertato nella misura di € 8.251.664,24 al **capitolo 30703**, che contabilizza insieme a poste di altra natura la complessiva somma di € 10.276.398,98.

Nel IV trimestre del 2001 si è avviata la prima fase della cartolarizzazione che è proseguita per tutto il 2002 in cui sono stati inclusi gli immobili residui del piano ordinario e del piano straordinario di cessione.

Proprio a seguito della I cartolarizzazione, è stato necessario adeguare il piano dei conti con l'istituzione di nuovi capitoli di bilancio appositamente dedicati; si è ritenuto infatti opportuno, essendo stata la gestione degli immobili cartolarizzati affidata all'INPDAP, distinguere i dati contabili dei suddetti immobili da quelli rimasti in proprietà all'Istituto.

La modifica dei rendiconti, che presentano una più articolata esposizione dei dati, ha coinciso tra l'altro con l'avvio del già ricordato nuovo modello di gestione affidato a nuove società, comportando notevoli complicazioni e ritardi nell'elaborazione a presentazione dei rendiconti societari nonché nella loro verifica e contabilizzazione da parte degli uffici.

Riguardo all'attività di dismissione si espongono i seguenti dati:

I CARTOLARIZZAZIONE

QUADRO COMPLESSIVO DELLE DISMISSIONI
(POC ed unità residenziali straordinarie nel PSC)
Business Plan

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	u. vend.	u. da vend. Business plan	Differenza	Incassi mensili effettivi INPDAP	Ricavi poc business plan	Riepilogo incassi Inpdap	Riepilogo ricavi cumulativi business plan	Differenza	%
Gen 02	145	335	- 190	18.295.724,00	24.683.023,00	18.295.724,00	24.683.023,00	-6.387.299,00	74%
Feb 02	514	479	35	43.074.217,00	35.261.461,00	61.369.941,00	59.944.484,00	1.425.457,00	102%
Mar 02	1.220	1.263	- 43	102.519.227,00	93.086.637,00	163.889.168,00	153.031.121,00	10.858.047,00	107%
Apr 02	733	747	- 14	81.017.845,74	55.041.240,00	244.907.014,00	208.072.361,00	36.837.653,00	118%
Mag 02	676	1.244	-568	52.161.517,00	91.641.007,00	297.068.531,00	299.713.368,00	-2.644.837,00	99%
Giu 02	719	1.067	- 348	54.287.928,00	78.630.343,00	351.356.459,00	378.343.711,00	-26.987.252,00	93%
Lug 02	578	1.263	- 685	43.255.280,00	93.086.637,00	394.611.739,00	471.430.348,00	-76.818.609,00	84%
Ago 02			-						
Set 02	594	1.067	- 473	46.694.579,00	78.630.343,00	441.306.318,00	550.060.690,00	-108.754.372,00	80%
Ott 02	676	967	- 291	54.029.410,00	74.634.180,00	495.335.728,00	624.694.870,00	-129.359.142,00	79%
Nov 02	442	967	-525	35.024.545,00	74.634.180,00	530.360.273,00	699.329.051,00	-168.968.778,00	76%
Dic 02	529	803	-274	50.517.581,00	61.559.267,00	580.877.854,00	760.888.318,00	-180.010.464,00	76%
Gen 03		803	- 803						
Feb 03		967	- 967						
	6.826	11.972	-5.146	580.877.854,00	760.888.318,00				

Il suddetto schema - Business Plan contiene i dati mensili di vendita ed i relativi introiti, ripartiti per mese, aggiornati al 31/12/02.

Specifica della tabella sopra esposta:

col.1) unità abitative vendute dall'Istituto nel mese indicato

col.2) *unità abitative "programmate" dal Business Plan (inserite nel contratto tra SCIP/INPDAP) da realizzare nel mese indicato*

col.3) differenza tra le unità programmate dal Business Plan (col. 2) e le unità abitative effettivamente vendute dall'Istituto (col. 1)

col.4) incassi mensili realizzati dall'Istituto nel mese indicato

col.5) ricavi previsti e programmati per le unità abitative dal Business Plan da realizzare nel mese indicato

col.6) riepilogo somma incassi mensili effettivi dell'Istituto ricavati da col. 4

col.7) riepilogo ricavi cumulativi ricavati dalla somma della col.5

col.8) differenza tra riepilogo ricavi cumulativi da Business plan (col.7) e riepilogo incassi effettivi dell'Istituto (col.6)

col. 9) percentuale di realizzazione prodotta dal rapporto tra colonna 6 e colonna 7

DETTAGLIO DISMISSIONI A LIVELLO REGIONALE

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SETT	OTT	NOV	DIC	GEN	FEB	Totale	POC
ABRUZZO						12	7		37		50	18			124	258
CAMPANIA					13										13	818
E.ROMAGNA					15		42				1				58	112
LIGURIA				104	115							10			229	253
LOMBARDIA							8			213	35	52			308	1.736
MARCHE			27									4			31	10
MOLISE											6				6	10
PIEMONTE		76		31			118			2	1	2			230	265
PUGLIA					45		17				2				64	76
SARDEGNA									45						45	64
SICILIA					21		12		17			109			159	723
TOSCANA			76		97		7					7			188	340
TRENTINO															-	105
UMBRIA		106	20	2							31				159	241
VENETO							52		49	111	85	27			324	558
LAZIO	145	332	1.097	596	370	707	315		445	350	262	269			4.888	6.403
TOTALE	145	514	1.220	733	676	719	578		594	676	442	529			6.826	11.972

Nella tabella relativa alle vendite a livello regionale è specificato il numero delle unità immobiliari alienate da ciascuna regione presa in esame.

Dalla tabella si evince una differenza di 5.146 unità abitative ancora da vendere al 31/12/2002.

Si evidenzia che il dato è comprensivo di unità abitative libere ed inoplate (circa 1300), di unità occupate abusivamente (circa 260), di unità da vendere come nuda proprietà (circa 60) e di unità inserite negli immobili di pregio dal decreto Maroni (circa 90).

Per quanto ovvio si sottolinea che gli incassi conseguenti alle dismissioni previste dal Business Plan della I cartolarizzazione, di proprietà SCIP, non rappresentano entrate per l'Istituto e pertanto non sono evidenziate nel Bilancio tanto più che affluiscono direttamente all'apposito conto SCIP in Tesoreria. Il corrispettivo della cessione degli immobili INPDAP ceduti a SCIP a titolo di II cartolarizzazione è stato evidenziato al capitolo 41101 delle entrate - Alienazione immobili - del bilancio consuntivo 2001 ed equivale al prezzo iniziale. Con riferimento agli immobili non inseriti nel piano straordinario di cessione ex lege n. 140/97 sono stati convogliati nel programma di cartolarizzazione in esito all'intervento normativo del D.L. n. 351/2001 e della legge n. 410/2001 (tutti quelli non aggiudicati alla data del 22/11/01).

II CARTOLARIZZAZIONE.

Al riguardo, si rammenta che gli immobili che verranno immessi nel mercato attraverso la II cartolarizzazione sono stati individuati con decreto n. 38602 dell'Agenzia del Demanio del 5/11/2002 e poi pubblicato sul supplemento ordinario n. 216 alla G.U. n. 274 del 22/11/2002 e trasferiti alla società di cartolarizzazione -SCIP- con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002 pubblicato sul supplemento ordinario n. 219 alla G.U. n.279 del 28/11/2002.

In data 27/11/02 è stato stipulato il contratto tra SCIP ed INPDAP e da tale data sono state avviate le attività conseguenti.

Il numero delle unità che andranno in II cartolarizzazione sono complessivamente 62.801 (comprenditive di unità abitative, unità commerciali e pertinenze) e precisamente:

- 26.422 unità residenziali
- 4.730 unità commerciali
- 31.649 pertinenze

I complessi inseriti nel decreto di trasferimento sono stati divisi in 22 blocchi ognuno di pari consistenza, diminuendo omogeneamente le consistenze immobiliari affidate alle società di gestione.

La composizione dei singoli blocchi, che deve rispettare il Business Plan inserito nel contratto SCIP/INPDAP, è stata determinata in accordo con gli Uffici patrimonio delle Direzioni Compartimentali.

Il primo blocco è stato spedito in data 19/12/02 ai Compartimenti interessati nonché all'Agenzia del territorio, all'Amministratore del programma -KPMG-, all'Associazione Nazionale del Notariato, alla SCIP e alla Fintecna per la gestione delle aste afferenti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Come per la I cartolarizzazione la SCIP ha emesso obbligazioni sul mercato finanziario italiano ed estero per versare il prezzo iniziale relativo agli immobili individuati e ad essa trasferiti con decreti dell'Agenzia del Demanio.

A fronte degli immobili ceduti alla SCIP s.r.l. sono stati riconosciuti all'INPDAP quale prezzo iniziale, €2.863.102.889,51 completamente da riscuotere al capitolo 410101.

Si rappresenta che, a differenza di quanto previsto dal contratto SCIP1, nella seconda operazione di cartolarizzazione viene corrisposto alla Società SCIP S.r.l. l'85% dei canoni accertati.

Tale importo, unitamente ai proventi derivanti dall'alienazione delle unità residenziali inserite nella seconda operazione di cartolarizzazione, confluisce, in un conto di riscossione unico, secondo quanto previsto nel predetto contratto.

In base all'art 3 del decreto 24307 del 21.11.02 emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, "La residua parte del prezzo di trasferimento degli immobili trasferiti ai sensi del presente decreto, da corrispondersi a titolo di prezzo differito, e' pari alla differenza, se positiva, tra (a) il ricavo netto effettivo per la S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. derivante dalla gestione e vendita degli immobili trasferiti ai sensi del presente decreto e dalle altre operazioni accessorie all'operazione di cartolarizzazione relativa ai medesimi immobili e (b) quanto dovuto a titolo di capitale ed interessi per il rimborso dei titoli di cui all'articolo 14 e per il pagamento degli altri oneri e costi connessi all'operazione di cartolarizzazione regolata dal presente decreto. La predetta residua parte del prezzo da corrispondersi a titolo di prezzo differito, e' allocata dal Ministro dell'economia e delle finanze tra i soggetti individuati quali originari proprietari dei beni immobili ai sensi dei Decreti dell'Agenzia del Demanio secondo i criteri riportati nell'allegato 2.....".

La differenza tra il ricavo spettante alla SCIP srl (incassi dismissioni e 85% dei canoni accertati) e le spese dalla stessa sostenute, costituirà il residuale prezzo di trasferimento che dovrà confluire nei conti dell'Istituto al netto del prezzo iniziale già versato all'Istituto.

- FONDO IMMOBILIARE "BETA" (legge n. 86/1994)

Alla relativa costituibilità si è data configurazione già nel corso del 2001 con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1488 del 30/7/2001 in attuazione della normativa relativa alla istituzione dei fondi immobiliari ed al connesso conferimento di immobili in partecipazione ai fondi medesimi. E' già stato approvato l'elenco di immobili da conferire a detto fondo. La gestione sarà affidata alla F.I.M.I.T. s.g.r. Nel corso del 2002 non è stato però preventivato l'avvio operativo tale che il capitolo 41101 non espone poste previsionali connesse a detta causale né conseguentemente accertamenti e riscossioni.

Nel quadro dell'attenzione ai risultati delle alienazioni degli immobili vanno poi considerate anche le relative spese, appostate nello specifico capitolo **10416** (Spese connesse all'alienazione del Patrimonio immobiliare).

Capitolo 10416 – Spese connesse all'alienazione del Patrimonio immobiliare

A fronte di una previsione di circa €. 27.110.000,00 sono state impegnate somme per €. 26.599.275,34 quasi completamente pagate restando da pagare €. 258.521,94.

Il trend di crescita degli ultimi anni è sicuramente riferito al consolidato avvio delle dismissioni. La cifra impegnata include gli oneri relativi al fondo Alpha e al Consorzio G6, le competenze dell'Osservatorio sulle dismissioni degli immobili degli Enti previdenziali, gli interessi passivi per mutui agevolati, le spese per planimetrie catastali visure ecc., le transazioni effettuate ai sensi dell'art.43 della L. n. 388 del 23/12/2000 sulla definizione bonaria dei debiti degli inquilini in caso di operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare, le spese derivanti dalla convenzione stipulata con l'Agenzia del Territorio.

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

F) IL PATRIMONIO MOBILIARE

F) IL PATRIMONIO MOBILIARE

Rammentato che la componente patrimoniale mobiliare relativa al credito (mutui e prestiti), è stata esaminata nella trattazione delle prestazioni istituzionali creditizie e sociali per le quali tutti gli iscritti INPDAP sono stati sottoposti ex lege all'apposito contributo obbligatorio omnicomprendivo (2% dell'imponibile retributivo), si specifica che i dati resocontativi sulla gestione del patrimonio mobiliare INPDAP qui in esame concernono soltanto quelli inerenti il portafoglio titoli nelle diverse forme di gestione.

a) LA GESTIONE AMMINISTRATA

Tale locuzione individua tecnicamente, la porzione di portafoglio immobiliare gestita ancora dall'Istituto e costituita esclusivamente da obbligazioni, con modalità usualmente definita "cassettistica". Si tratta cioè di valori depositati in custodia presso il cassiere e dei quali l'Istituto mantiene la consistenza fino alla scadenza, riscuotendo interessi e cedole intermedi e, al termine o all'estrazione, il valore corrispondente.

Si rammenta che dall'inizio del 2002 tale modalità gestoria concerne la parte residuale (le obbligazioni appunto) del portafoglio titoli INPDAP, giacché - giusto il contratto del dicembre 2001 conseguente alla precedente aggiudicazione del servizio di cassa dell'Istituto - la consistenza in titoli di Stato (BTP, CCT, CTZ) è stata conferita alla gestione c.d. dinamica affidata agli Istituti di credito costituenti il pool di banche cassiere.

Talché il rendiconto finanziario comprende soltanto i movimenti della gestione cassetistica amministrata, presenti nei capitoli 30802, 41301 e 41302 delle poste in conto capitale, i quali includono anche le afferenze delle partecipazioni dell'Istituto ai Fondi immobiliari che di seguito si rammentano.

I risultati della gestione dinamica in service sono invece esposti soltanto nel conto economico, giacché tale gestione non dà luogo a movimenti finanziari dell'Istituto.

b) LE PARTECIPAZIONI A FONDI IMMOBILIARI E SOCIETARIE

Nell'anno sono intervenuti i fatti gestionali che nel seguito si descrivono.

QUOTE DEL FONDO IMMOBILIARE ALPHA

Come chiarito nella trattazione del patrimonio immobiliare il collocamento delle quote del fondo Alpha è stato perfezionato nel 2002. Dal collocamento sono state escluse n. 31.289 quote, rimaste pertanto di proprietà dell'Istituto e delle quali viene qui segnalata la pertinenza alle gestioni i cui immobili erano stati conferiti al Fondo.

Gestioni	N. quote possedute del Fondo Alpha	Valore in Euro
Enpas	7.851	19.627.500
Inadel	7.897	19.742.500
Cpdel	13.770	34.425.000
Cps	1.771	4.427.500
Inpdap	31.289	78.222.500

Occorre precisare che le quote del Fondo Alpha sono state valutate al valore unitario di 2500 Euro cadauna, ottenuto dividendo il valore degli immobili e dei contanti conferiti per il numero totale delle quote.

ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE DI QUOTE DELLA FIMIT SGR E CESSIONE ALL'ENPALS

Al termine dell'esercizio 2002, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il 27/12/2002 l'acquisto di quote pari al 3,5% del capitale della FIMIT SGR, dismesse dal Mediocredito Centrale. Tale acquisto, avvenuto mediante l'esercizio del diritto di prelazione, è stato seguito dall'immediata cessione all'Enpals delle 7.350 quote in argomento. La causa di tale compravendita va ricercata nell'opportunità di favorire l'ingresso di un altro Ente pubblico nel capitale della FIMIT (di cui l'Ente possiede una significativa partecipazione) in luogo dei soggetti privati che Mediocredito Centrale aveva proposto, soggetti che tra l'altro sono appaltatori dell'Istituto nella gestione del patrimonio immobiliare.

III) LE PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Le partecipazioni dell'Istituto si riferiscono alle azioni della MELIORBANCA, che risalgono agli ex II.PP., e alle quote nella FIMIT, funzionali ad una influenza diretta nelle modalità e strategie di strutturazione e collocamento dei fondi immobiliari, ai quali l'Istituto ha conferito e potrà conferire una non trascurabile porzione del proprio patrimonio immobiliare.

In queste premesse i valori iscritti nel rendiconto finanziario per le componenti di valori mobiliari fin qui descritte mostrano le entità di seguito esposte con il criterio dell'analisi funzionale dei singoli capitoli interessati.

Cap. 30802 – INTERESSI E PROVENTI VALORI MOBILIARI

	COMPETENZA
Previsione definitiva	2.248.653,00
Accertamenti per dividendi Meliorbanca	898.712,71
Accertamenti per cedole obbligazioni	3.274.234,89
Totale accertamenti	4.172.947,60

Cap. 41301 – REALIZZO VALORI MOBILIARI

	COMPETENZA
Previsione definitiva	26.072.371,00
Accertamenti per cessione all'Enpals di quote pari al 3,50% del capitale FIMIT	4.902.450,00
Accertamenti per obbligazioni e cartelle estratte e in scadenza	26.486.426,06
Totale accertamenti	31.388.876,06

Per entrambi i capitoli, ove l'accertato corrisponde al riscosso e senza residui da riscuotere, il rilevabile superamento della previsione deriva dall'andamento reale dei titoli, accentuato (relativamente al capitolo 41301) dalla decisione di fine anno di cedere all'ENPALS il 3,50% del capitale FIMIT, giusta la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 1797 del 27 dicembre 2002 in ordine all'inerente esercizio del diritto di prelazione dell'Istituto.

Decisione questa che ha comportato la corrispondente e contestuale spesa per la rilevazione INPDAP delle medesime quote FIMIT di cui al capitolo 21302 di seguito esposto.

Cap. 21302 – PARTECIPAZIONI E ACQUISTO FONDI IMMOBILIARI

	COMPETENZA
Previsione definitiva	852.577.849,00
Impegni per acquisto di quote pari al 3,50% del capitale FIMIT cedute all'Enpals	4.902.450,00
Impegni per immissione in portafoglio di n. 31.289 quote Fondo Alpha (valore unitario Euro 2.500)	78.222.500,00
Totale accertamenti	83.124.950,00

La previsione del capitolo in esame era stata impostata per consentire la realizzazione del piano di impiego dei fondi disponibili, rivolto alla costituzione di un fondo immobiliare destinato in via prioritaria all'edilizia universitaria. La realizzazione di tale investimento ha valicato il termine dell'esercizio e pertanto la quasi totalità dello stanziamento si presenta come non utilizzata.

Le uniche utilizzazioni riguardano il citato acquisto di quote del capitale FIMIT, immediatamente cedute all'Enpals e le quote del Fondo Alpha. Naturalmente, per queste ultime, non vi è stato un vero esborso di denaro, poiché le quote sono rappresentative di un Fondo Immobiliare per la cui costituzione l'Istituto ha conferito immobili di cui era proprietario e che erano iscritte tra le attività dello stato patrimoniale. Per cui l'impegno di Euro 78.222.500 è stato

compensato con un accertamento per vendite immobiliari (cfr. capitolo 41101), generando così una semplice permutazione qualitativa tra cespiti patrimoniali.

C) LA GESTIONE DINAMICA DEL PATRIMONIO MOBILIARE IN TITOLI

La gestione dinamica è relativa ai soli titoli di Stato ed è stata svolta dal pool di Banche (capofila la Banca Nazionale del Lavoro) gestore del servizio di cassa dell'Istituto. Detta gestione non dà luogo a movimenti finanziari in corso d'anno ma genera aumenti di valore che vengono iscritti nel conto economico e nello stato patrimoniale. Se ne rappresenta qui, comunque, il risultato al fine di comporre un quadro generale delle vicende dei valori mobiliari dell'Istituto.

La tabella che segue indica il risultato della Gestione dinamica sia complessivamente che per singolo gestore.

	Valore di mercato Patrimonio conferito (all'inizio dell'esercizio) b	Valore di mercato Patrimonio conferito (alla fine dell'esercizio) c	Risultato di gestione (c-b)	Risultato in % (c/b)
ROMAGEST	178.324.035,18	183.988.952,39	5.664.917,21	3,18
BNL	178.392.972,32	184.405.630,54	6.012.658,22	3,37
MPS	133.824.225,05	140.403.820,18	6.579.595,13	4,92
NEXTRA	133.765.153,87	138.666.659,29	4.901.505,42	3,66
SAN PAOLO	133.758.920,91	138.568.724,37	4.809.803,46	3,60
PIONEER	133.696.488,86	138.842.533,71	5.146.044,85	3,85
TOTALE	891.761.796,19	924.876.320,48	33.114.524,29	3,71

I titoli che compongono il portafoglio in gestione dinamica, sono esposti nello stato patrimoniale, secondo il criterio del costo d'acquisto, ai sensi della circolare n. 32/2002 della Ragioneria Generale dello Stato, in deroga al modificando regolamento di contabilità e amministrazione dell'Istituto (ex DPR 97/2003). Qui si rileva che il rendimento medio netto, calcolato sui valori di mercato, è stato del 3,71%.

Ricordato che ciascun gestore corrisponde ad uno dei sei Istituti bancari componenti il pool cassiere tra i quali è stato contrattualmente ripartito il portafoglio compatibilmente con le omogeneizzabilità delle tranches compositive e che il risultato di ciascuno è al netto delle imposte dovute e pagate nel corso della gestione sulle rispettive consistenze, occorre evidenziare che la positività del risultato complessivo (3,71) certamente si giova della maggiore dinamicità rilevabile per il gestore MPS (4,92).

La conclusione del primo anno di gestione dinamica può quindi connotarsi di rispondenza ai fini per i quali l'Istituto ne deliberò l'adozione e la sperimentabilità attraverso il cassiere bancario. Tanto più che il vincolo ai titoli di Stato, se è cautelativo del rischio (che comunque i gestori non si accollano), limita le possibilità dinamiche, ed in misura sensibile, rispetto agli altri prodotti presenti nel mercato.

I quadri descrittivi della composizione dei titoli in gestione amministrata e in gestione dinamica sono riportati nelle tabelle che seguono relative alle consistenze al 31/12/2002.

CPS								
TIPOLOGIA	ABI	SCADENZA	VALORE NOMINALE valuta: ITL	COSTO D'ACQUISTO ORIGINARIO valuta: ITL	VALORE DI BILANCIO AL 31/12/2002 (*) valuta: €uro	TASSO %	CEDOLE	RITENUTA D'ACCONTO
OBBLIGAZIONI								
CRPPLL 87	16437	01/01/2003	953.280.000	919.915.200	475.097	F	11,60	S
CRPPLL 87	11071	01/07/2003	1.854.160.000	1.854.160.000	957.594	F	17,00	S
CRPPLL 87	11071	01/07/2003	295.680.000	295.680.000	152.706	F	17,00	S
CRPPLL 83/04	11417	01/01/2004	765.900.000	765.900.000	395.554	F	17,00	S
CRPPLL 83/04	11417	01/01/2004	1.852.590.000	1.852.590.000	956.783	F	17,00	S
BNAP 82/07	14815	01/04/2007	4.634.000.000	4.634.000.000	2.393.261	F	17,50	S
			10.355.610.000	10.322.245.200	5.330.995			

(*) Pari al costo d'acquisto ai sensi della circolare n° 32 emanata dalla RGS del 16/10/2002 "Linee guida sulla rappresentazione contabile di alcune poste di Bilancio"

CPI									
TIPOLOGIA	ABI	SCADENZA	VALORE NOMINALE valuta: ITL	COSTO D'ACQUISTO ORIGINARIO valuta: ITL	VALORE DI BILANCIO AL 31/12/2002 (*) valuta: Euro	TASSO %	CEDOLE	RITENUTA D'ACCONTO	
OBBLIGAZIONI:									
CRPPLL 83/04	11417	01/01/2004	1.784.880.000	1.784.880.000	921.814	F	17,00	S	10,80
TOTALE			1.784.880.000	1.784.880.000	921.814				
TOTALE VALORI MOBILIARI			1.784.880.000	1.784.880.000	921.814				

(*) Pari al costo d'acquisto ai sensi della circolare n° 32 emanata dalla RGS del 16/10/2002 "Linee guida sulla rappresentazione contabile di alcune poste di Bilancio"