

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2002 dell'INPS - Gestione immobiliare – I.GE.I. S.p.A. in liquidazione.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI SUL SETTIMO
BILANCIO DI LIQUIDAZIONE CHIUSO AL 31.12.02**

Signori Azionisti,

il settimo bilancio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2002, 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 Euro 124.472 e si riassume nei seguenti dati:

<i>SITUAZIONE PATRIMONIALE</i>	Euro
<u>Attivo</u>	36.997.119
	=====
<u>Passivo</u>	28.746.711
Patrimonio netto:	
. Capitale sociale e riserve	7.776.276
. Risultati esercizi precedenti	349.662
. Altre riserve	(2)
. Utile dell'esercizio	<u>124.472</u>
Totale Passività	36.997.119
	=====
. Conti impegni e rischi ed altri conti d'ordine.	2.000.043
	=====

CONTO ECONOMICO

Differenza tra valore e costi della produzione	226.430
Saldo proventi ed oneri finanziari	66.730

Oneri straordinari	(32)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(168.656)
- Risultato dell'esercizio	124.472

=====

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 svalutazioni operate in precedenti esercizi.

Il fondo TFR è adeguato ai diritti maturati dal personale dipendente al 31.12.02. La società ha nel corso dell'esercizio definito l'accordo transattivo con i collaboratori, e a tal fine è stato utilizzato il fondo oneri di liquidazione accantonato in precedenza. Da segnalare i Conti d'Ordine, i quali accolgono in particolare operazioni bancarie di pronti c/termine con scadenza gennaio 2003.

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 Euro 581.014= si segnala che è stata emessa la sentenza, come illustrato nella relazione dei liquidatori, i quali hanno anche segnalato l'intenzione, su parere dei legali, di proporre appello.

Il Collegio, in conclusione, ricordando che il bilancio è sottoposto a revisione da parte della Deloitte e Touche Spa che non ha ritenuto opportuno effettuare verifiche presso le sedi distaccate, e che ha rilasciato lettera di [certificazione]¹ 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, 14 aprile 2003

Gian Maria Borlenghi
Marcello Gallelli
Franco Mariani

[1] LEGASI "PRECERTIFICAZIONE"

**INPS GESTIONE IMMOBILIARE IGEI S.p.A. IN
LIQUIDAZIONE**

**BILANCIO INTERNALE DI LIQUIDAZIONE AL
31 DICEMBRE 2002 E RELAZIONE DELLA
SOCIETÀ DI REVISIONE**

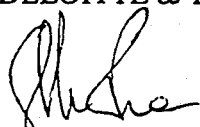
**Deloitte
& Touche****RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
SUL BILANCIO INTERINALE DI LIQUIDAZIONE****Ai Liquidatori della****INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione:**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio dell'INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione, chiuso al 31 dicembre 2002. 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, con la precedente denominazione di "Arthur Andersen" S.p.A., in data 2 aprile 2002.
4. A nostro giudizio, il bilancio dell'INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione al 31 dicembre 2002 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, nei limiti applicabili, integrate dai principi necessari per riflettere lo stato di 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:
 - 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'IGEL 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.
 - Negli esercizi 1992 e 1993 la Società ha contabilizzato compensi nei confronti dell'INPS per complessivi Euro 5.281 mila, 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 Euro 3.882 mila. 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 Euro 818 mila oltre I.V.A., interessi legali e rivalutazione. Il Tribunale di Roma, con sentenza dell'11 maggio 2002, ha rigettato la domanda dell'INPS, ma nello stesso tempo non ha accolto la domanda riconvenzionale avanzata dall'IGEL stessa mirante ad ottenere il pagamento dell'ammontare ancora dovuto.

I Liquidatori, in vista dell'impugnazione che l'IGEI andra' a proporre e confidando nel buon diritto della Società ed in una positiva definizione del contenzioso, non hanno ritenuto di apportare nel bilancio al 31 dicembre 2002 alcuna rettifica con riferimento ai corrispettivi degli anni 1992 e 1993, rilevati nella misura di Euro 5.281 mila nell'inventario redatto ai sensi dell'art.2277 del c.c.

DELOITTE & TOUCHE ITALIA S.p.A.



Gabriele Rosa
Socio

Roma, 15 aprile 2003

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

* * * * *

RELAZIONE DEI LIQUIDATORI SULLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2002

Signori Azionisti,

la Vostra Società, che, come noto, è stata posta in liquidazione dal 31/12/96 in base all'art. 14 del D.Leg.vo 104/96, chiude il bilancio dell'esercizio 2002 con un utile lordo di € 293.128 che, al netto delle imposte, è pari a € 124.472.

Anche nel corso dell'anno 2002 la Società ha proseguito le attività ordinarie in regime di prorogatio, in linea con il procedere delle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare, avviate da tempo e nel perseguimento dell'intento di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

Per ciò che attiene in generale le attività di richiesta e di incasso dei canoni di locazione, occorre premettere che le dismissioni del patrimonio immobiliare hanno inciso su tale aspetto, sia per la progressiva cessazione di posizioni contrattuali sia per l'entrata in vigore delle disposizioni in materia di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare, che hanno previsto il blocco delle nuove affittanze e dei rinnovi dei contratti relativi agli immobili trasferiti alla SCIP. Si è pertanto determinata una diminuzione degli importi richiesti per fitti e oneri (c.d. bollettato), mentre,

per quanto concerne il recupero degli insoluti, si è comunque riscontrato, anche nell'anno 2002, in termini percentuali, un contenuto miglioramento dei risultati positivi ottenuti in precedenza.

Per quanto riguarda gli importi richiesti per fitti e oneri (c.d. bollettato) la Vostra Società, come rappresentato nell'allegato rendiconto finanziario, è passata dal € 52.867.000 nel 2001, a € 44.690.000 nel 2002.

In particolare, si riscontra un decremento del volume del bollettato nel 2002 rispetto all'esercizio 2001, pari al 15 %, mentre l'incidenza media delle morosità, rispetto al medesimo esercizio 2001 è, nel complessivo, passata dal 4,98 % del 2001 al 4,89% dell'esercizio 2002.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2002, l'importo complessivo di € 14.000.000, rispetto ad € 21.596.167 del 2001.

Nell'intento di garantire la redditività degli immobili la Vostra Società ha inoltre proseguito nell'instaurazione delle azioni legali atte a perseguire la morosità, a recuperare efficacemente i crediti, anche attraverso la redazione di piani di rientro personalizzati e ad inibire ogni altra forma di inadempimento. Grazie alle attività di carattere giudiziale e stragiudiziale intraprese, si è ottenuta una diminuzione, in valore percentuale, delle morosità sostanziate, sia per i crediti derivanti da locazioni ad uso abitativo che per quelli derivanti da locazioni ad uso diverso, settore in cui, a causa della disagiata situazione economico-finanziaria, si manifestano, prevalentemente, maggiori sofferenze.

Tali positivi risultati sono stati raggiunti anche grazie alla

procedura automatizzata dei solleciti periodici, che ha consentito, tra l'altro, il monitoraggio costante del pagamento di canoni e accessori da parte dei conduttori.

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

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

Si evidenzia infatti che nel corso dell'esercizio 2002 sono stati recuperati importi a rimborso spese legali pari € 182.813, in linea con il recuperato nell'esercizio precedente.

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

Con riferimento alle procedure di dismissione del patrimonio, si danno per noti i provvedimenti legislativi e gli atti conseguenti, che hanno

disciplinato la cartolarizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali, tra cui l'INPS: in merito si segnala comunque che nel corso del 2002 è stata trasferita in proprietà alla SCIP Srl una seconda tranche di patrimonio immobiliare, a mezzo Dec.Min. Economia e Finanze del 21/11/02, pubblicato su G.U il 28/11/02.

Anche per quanto concerne la seconda cartolarizzazione il citato Decreto riporta il contenuto del contratto di gestione, indicante, tra l'altro, l'elenco sintetico degli impegni gravanti sulle parti.

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

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

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

In particolare la Vostra Società fornisce all'INPS i tabulati,

contenenti i dati relativi alla posizione contabile, giuridica e di eventuale contenzioso relativamente alle unità oggetto di vendita, aggiornando tali dati al momento in cui viene formulata la proposta di acquisto al conduttore.

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

La Vostra Società provvede inoltre all'espletamento delle attività consequenziali alla formalizzazione delle vendite, quali la chiusura della posizione; l'interruzione della bollettazione; l'aggiornamento dei dati ai fini fiscali; la consegna, al costituendo Condominio, di tutte le documentazioni di tipo tecnico o contabile afferenti lo stabile (adeguamenti ex L. 46/90, certificazioni di messa a norma, prevenzione incendi, contratti di manutenzione in corso, ripartizione per oneri accessori ecc.).

Si prevede peraltro che, nel prosieguo, tale attività di certificazione e di assistenza sarà ancora più impegnativa, in considerazione della sempre maggior consistenza numerica degli immobili in dismissione per i quali dovrà essere completato l'iter di vendita.

In merito si evidenzia che il volume delle dismissioni (nel corso del 2002 pari a n. 2084 unità e 988 pertinenze catastalmente individuabili) ha espletato una delimitata incidenza sui costi di gestione, peraltro parzialmente compensata dalla remunerazione dei costi sostenuti per le

parallele attività di assistenza alle vendite: infatti, come già rilevato nella relazione al bilancio d'esercizio precedente, l'IGEI provvede anche all'espletamento delle attività di supporto antecedenti e successive alle vendite, con coinvolgimento sia della struttura tecnica che della struttura amministrativa della Società.

Relativamente alle procedure dirette ai rinnovi ed alle nuove affittanze si segnala che, relativamente ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione l'IGEI, per la parte non cartolarizzata, ha proseguito nell'attività diretta ad incrementare il volume dei contratti stipulati. Infatti, soprattutto grazie all'adozione di misure divulgative delle disponibilità locative su tutto il territorio nazionale, la Vostra Società ha posto a reddito la totalità degli immobili, riducendo notevolmente il problema delle sfittanze. Rimangono al momento sfitte alcune unità marginali, di valore commerciale scarso o nullo, ovvero in condizioni di degrado tale da risultare antieconomica la ristrutturazione ai fini dell'immissione sul mercato.

Infine, per quanto concerne la struttura organizzativa, si segnala che sono state portate a compimento le attività per la modifica del software di gestione e l'adeguamento dello stesso sia all'introduzione dell'Euro, sia per le procedure di rilevazione dei dati fiscali per conto dell'Istituto e di invio telematico dei contratti di locazione all'Ufficio del Registro.

Nel corso dell'esercizio 2002 la Vostra Società ha inoltre proseguito l'espletamento delle attività manutentive del patrimonio immobiliare.

Si ricorda che in tale ambito sono in generale collocate le attività per necessaria messa a norma degli impianti degli stabili, le manutenzioni

ordinarie, gli interventi di mantenimento e riqualificazione territoriale estetica indifferibili, quelli dovuti a problemi di sicurezza e quelli connessi alla immissione sul mercato degli immobili.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione indifferibile, ai sensi dell'art. 23 L. 392/78, come previsti dall'art. 4 della Convenzione, si segnala un solo caso di risanamento conservativo e consolidamento, relativo ad un fabbricato in Roma in ordine al quale l'Istituto è stato, come d'uso, preventivamente informato.

Va tenuto in debita considerazione che il mantenimento in efficienza di un patrimonio immobiliare è un preciso onere di qualsiasi gestore e che le spese per manutenzioni straordinarie incrementano il valore dell'immobile ben al di sopra del mero valore contabile. Quanto sopra è ancor più significativo in un momento come l'attuale, in cui è in atto un programma di dismissione, operato sulla base di valutazioni economiche che non possono non tenere conto dello stato di manutenzione degli stabili: a ben vedere, quindi, le opere di manutenzione sono da considerarsi degli investimenti a breve termine, altamente remunerativi.

Con riferimento ai lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria è comunque opportuno rilevare che la spesa totale sostenuta dall'INPS ha subito, nel corso dell'esercizio 2002, una progressiva flessione, sia in ragione della politica conservativa attuata dall'Istituto in vista delle alienazioni, sia in considerazione degli interventi di risanamento operati negli anni precedenti.

Ancora con riferimento alle attività gestionali, si informa che nell'esercizio 2002 è proseguito lo svolgimento delle attività di gestione del

personale addetto alla custodia e alla pulizia degli immobili da reddito di proprietà dell'Istituto, conferita dall'1/11/97 all'IGEI in virtù della determinazione dell'INPS n. 28/97. Per quanto concerne i costi conseguenti allo svolgimento della suddetta attività, che è entrata a regime dal gennaio 1998, si precisa che gli stessi sono posti a carico dell'Istituto, senza aggravio per la gestione liquidatoria.

Nel corso del 2002 è altresì proseguita la gestione degli immobili del Fondo Previdenziale e Assistenziale degli Spedizionieri Doganali, il cui patrimonio immobiliare è stato trasferito all'INPS ed è pertanto confluito nella gestione IGEI (analogamente a quanto è in precedenza avvenuto per gli immobili dello SCAU), a far tempo dall'1/1/98.

Per quanto riguarda il progetto urbanistico presentato all'Ufficio del Piano Regolatore di Roma per la edificabilità, ai fini strumentali dell'INPS, di un terreno di proprietà di quest'ultimo in Roma denominato "area di Porta Furba" si ricorda che è ancora pendente avanti al TAR il giudizio nei confronti della P.A., in ordine al quale non sono intervenuti elementi di novità: al riguardo si richiama pertanto quanto riportato nelle relazioni ai precedenti bilanci d'esercizio.

Venendo ora al giudizio attivato dall'Istituto con citazione del 12/12/97, relativo alla determinazione del compenso dovuto alla Società per il periodo di gestione 1992/1993, si informano i signori Azionisti che, con sentenza depositata in data 22/5/02, il Tribunale di Roma ha statuito respingendo la domanda proposta dall'INPS nei confronti della IGEI, diretta ad ottenere la restituzione di € 818.067 (L. 1.584.000.000) oltre accessori, quale importo asseritamente dovuto a seguito del ricalcolo del