

dettaglio compositivo distinguendo quello inerente gli immobili non cartolarizzati (tabella A) da quello relativo agli immobili cartolarizzati (tabella B).

A) Redditi e proventi 2003 dal patrimonio immobiliare	Previsione	Accertamenti	Riscossioni	Rimasti da riscuotere
1) Fitti e canoni (cap. 30801)	77.320.300,00	77.931.984,44	44.753.967,39	33.178.017,05
2) Redditi F. int. (cap. 30815)	192.700,00	45.805,37	35.777,64	10.027,73
in complesso (1+2)	77.513.000,00	77.977.789,81	44.789.745,03	33.188.044,78
3) Interessi locazioni (cap. 30810)	1.282.100,00	1.926.589,97	120.856,79	1.805.733,18
Totali INPDAP (1+2+3)	78.795.100,00	79.904.379,78	44.910.601,82	34.993.777,96

B) Redditi e proventi 2003 dal patrimonio immobiliare in cartolarizzazione	Previsione	Accertamenti	Riscossioni	Rimasti da riscuotere
1) canoni int. Gest. Imm. Abit. Cart. (cap. 30817)	8.000.000,00	10.079.131,51	6.693.663,60	3.385.467,91
2) canoni int. Gest. Imm. Comm. Cart. (cap. 30818)	11.000.000,00	3.632.608,59	1.449.829,52	2.182.779,07
3) canoni int. Gest. Imm. P.A. Cart. (cap. 30819)	11.000.000,00	11.463.362,33	2.582.920,89	8.880.441,44
4) proventi da Gest. Imm. 2^ Cart. (cap. 30704)	14.250.000,00	6.718.432,29	4.108.745,43	2.609.686,86
Totali INPDAP (1+2+3+4)	44.250.000,00	31.893.534,72	14.835.159,44	17.058.375,28

Al di là della possibile imprecisione attributiva all'una e all'altra tipologia dei capitoli presenti nelle due tabelle, è rilevabile che la dimensione dello accertato 2003 rispetto alla previsione, osservabile complessivamente per *fitti e canoni*, risulta quasi dimezzata rispetto ai risultati a chiusura 2002 (l'accertato complessivo dei capp. 30801, 30815 e 30810 era pari a € 127.642.975,92); in diminuzione anche i redditi ed i proventi dal patrimonio cartolarizzato (che nel 2002 registravano accertamenti riferibili ai capp. 30817, 30818 e 30819 di complessivi € 37.858.860,32).

E certamente siffatti decrementi di entrate degli immobili trovano motivo soprattutto nella 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, rilevabile anche nelle modifiche alla situazione patrimoniale dell'anno.

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 relative agli immobili da reddito di registrazione contratti, portieri e custodia, riscaldamento, luce, acqua, pulizia, giardinaggio, manutenzione (indifferibile e programmata), nonché per gli immobili sfitti e per quelli locati a Pubbliche Amministrazioni le spese di assicurazione degli stabili. Con tali contenuti esso è, valutativamente, da considerare insieme al **capitolo 10430** dedicato all'evidenziazione contabile delle stesse voci per gli immobili ancora di proprietà del soppresso Fondo integrativo per il personale ex ENPDEP, che incidono sulla situazione patrimoniale di quest'ultima Gestione.

In particolare con riferimento agli immobili di proprietà del soppresso Fondo di previdenza integrativo ex ENPDEP i valori del **capitolo 10430** risultanti dall'esercizio 2003

(€11.260,23 per impegni e € 10.829,27 per pagamenti) sono inferiori alle previsioni (pari a € 120.700,00) di € 109.439,77.

Il **capitolo 10413** ha registrato impegni pari ad € 31.840.332,01 inferiori (- € 8.171.467,99) alle previsioni (€ 40.011.800,00) e con pagamenti per € 19.388.241,89.

Entrambi gli scostamenti per difetto (impegni/previsioni e pagamenti/impegni) depongono per la rilevanza sulla compiutezza di questi risultati dei ritardi e complessità rendicontative dei gestori e verificatorie degli uffici che nel 2003, come già ricordato per alcuni Compartimenti e relativi Lotti territoriali, sono rimaste analoghe al 2002.

Peraltro questo capitolo 10413 è stato tra quelli interessati anche dallo scorporo in corso d'anno della distinzione delle spese relative agli immobili cartolarizzati.

Se quindi si sommano i valori di previsione e impegno con il corrispondente capitolo dedicato agli immobili cartolarizzati (cap. 10434) lo scostamento complessivo viene notevolmente ridimensionato; tanto più se unito all'altro **capitolo 10435** - spese immobili 2^a cartolarizzazione, appositamente istituito nel 2003 e correlato in sede di variazione di bilancio alla riallocazione delle voci di spesa sulla base dell'effettiva afferenza agli immobili appartenenti ai diversi piani di dismissioni.

Si deve comunque ricordare che i riferiti di impegni e pagamenti risultati risentono altresì della minore consistenza patrimoniale risultante a seguito delle varie dismissioni e fasi di cartolarizzazione.

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

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

La somma impegnata pari a € 4.368.188,69 comprende i compensi contrattuali delle società affidatarie (questi ultimi non più fissi ma calcolati in percentuale sul monte incassi) ed è inferiore di € 585.411,31 rispetto alle previsioni di € 4.953.600,00 a causa soprattutto delle incompletezze rendicontative e verificatorie prima riassunte.

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

La somma impegnata di € 3.914.052,90 è inferiore rispetto alla previsione (€ 15.008.600,00) e riguarda le stesse spese del capitolo 10428, ma riferite agli immobili cartolarizzati per i quali valgono le medesime causali riduttive già complessivamente richiamate.

Capitolo 10434 Spese per la gestione degli immobili a reddito cartolarizzati

La somma impegnata di € 9.909.830,96 è inferiore (-6.948.469,04) rispetto alla previsione di € 16.858.300,00 e riguarda le stesse spese del capitolo 10413, ma riferite agli immobili cartolarizzati. La differenza tra impegni e previsione è da imputarsi alle stesse motivazioni rilevate per il precedente capitolo 10413 e che valgono anche per l'ulteriore capitolo 10435.

Capitolo 10435 Spese immobili II° cartolarizzazione

A tale capitolo, di nuova istituzione, sono imputate le spese equivalenti per causale al capitolo 10413 e 10434 oltre alle spese di gestione in service (compensi alle società di gestione), ma tutte relative agli immobili oggetto della II° cartolarizzazione. Il totale impegnato è pari ad € 16.107.293,49, rispetto ad una previsione di € 80.000.000,00.

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

L'accertamento totale risulta pari ad € 19.860.161,02 contro una previsione di € 4.556.100,00.

Al capitolo è imputato il rimborso da parte dei locatari della quota del trattamento economico del portiere e del suo sostituto, il rimborso delle spese per manutenzione ordinaria a carico del conduttore, degli oneri accessori (spese per energia elettrica, riscaldamento, servizi comuni, manutenzione di giardini, pulizie ecc.) e dell'onere relativo alla registrazione dei contratti di locazione.

Il maggior accertamento è in relazione alla chiusura dei consuntivi degli oneri accessori relativi ad anni precedenti e revisionati in occasione ed ai fini del perfezionamento delle alienazioni delle singole u.i. in dismissione.

Capitoli 30908 - 30909 Recupero spese conduzione stabili da reddito immobili cartolarizzati

Il capitolo 30909 è di nuova istituzione (giusta delibera commissariale n. 31/2003) ed afferisce specificamente alle spese sostenute per gli immobili di seconda cartolarizzazione. L'analisi dei capitoli viene effettuata congiuntamente, rammentando che sono stati oggetto di variazione dello stanziamento previsionale in corso di esercizio 2003 consistente nel decremento per € 12.590.000,00 apportato al preesistente 30908 ed al contestuale incremento per la medesima cifra della previsione al capitolo 30909, come già analiticamente esposto nel quadro sinottico precedentemente riportato.

La variazione è stata finalizzata alla più puntuale allocazione delle poste riferite agli immobili inclusi nei differenti piani di dismissione/cartolarizzazione, per gli accertamenti equivalenti al capitolo 30907. Complessivamente pertanto i due capitoli riportano accertamenti per € 4.945.001,62 a fronte di previsioni per € 15.736.800,00 e riscossioni per € 1.344.877,50.

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

Gli importi relativi al 2003 sono espressi nel quadro sinottico che segue

	previsioni 2003	accertamenti 2003	riscossioni 2003
capitolo 62003	993.100,00	263.875,58	56.232,07
capitolo 62004	960.100,00	60.087,38	1.118,78
totale	1.953.200,00	323.962,96	57.350,85

Gli introiti riguardano soprattutto i depositi cauzionali dei locali ad uso diverso dall'abitativo dati in locazione, riferiti in parte al I quadrimestre 2002, non contabilizzati

nell'esercizio di competenza a causa del tardivo invio dei rendiconti da parte delle Società di gestione operanti fino all'aprile 2002.

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

Capitolo 32004 – Restituzione Depositi Cauzionali costituiti c/o l'Istituto per immobili cartolarizzati.

Si richiamano i valori risultati a consuntivo 2003.

	previsioni 2003	impegni 2003	pagamenti 2003
capitolo 32002	4.200.100,00	2.034.816,06	1.076.615,27
capitolo 32004	2.100.100,00	351.561,27	320.588,81
totale	6.300.200,00	2.386.377,33	1.397.204,08

La somma consuntivata 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. Le differenze sono riferite imputabili alle difficoltà rilevate nel tempismo delle registrazioni rendicontali e relative verifiche.

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 è composta esclusivamente dal *capitolo 41101 - alienazione immobili*.

In questo capitolo trovano appostazione i proventi derivanti dai piani di alienazione succedutisi nel tempo in applicazione dei differenti interventi normativi, registrando a chiusura dell'esercizio 2003, tra le entrate di competenza esclusivamente il corrispettivo delle vendite a stralcio relative al piano ordinario di cessione (ante cartolarizzazioni), nonché il corrispettivo del conferimento di parte del residuo patrimonio immobiliare trasferito al fondo Beta a fine esercizio. Risultano accertati in entrata € 282.357.757,48 inferiori alle previsioni (€ 290.408.900,00) per € 8.051.142,52.

Con riguardo alla cassa, negli incassi complessivi (€ 3.147.051.997,81) sono inclusi € 2.863.102.889,51, in conto dei corrispondenti accertamenti 2002 relativi al corrispettivo degli immobili trasferiti alla società veicolo SCIP 2 per la II Cartolarizzazione ed individuati con decreto n. 38602 dell'Agenzia del Demanio pubblicato nella G.U. n. 274 del 22/11/2002, supplemento ordinario n. 216.

Prima di quest'ultima l'INPDAP, che ha partecipato alla costituzione del Fondo Immobiliare "ALPHA" ex D.lgs. n. 104/96, è stato destinatario anche della prima cartolarizzazione ex D.L. 351/2001 ed art. 2 della legge n. 410/2001.

FONDO BETA

In ottemperanza all'art. 14 bis della legge 25/1/1994 n. 86, INPDAP e Mediocredito Centrale S.p.A. costituirono la società Fimit sgr, per la costituzione e la gestione di fondi comuni immobiliari chiusi nel quale l'Istituto conferì parte del proprio patrimonio immobiliare; il fondo così costituito, il primo in Italia, è stato il fondo ALPHA.

Il successivo Fondo Beta Immobiliare, sotto il profilo generale della disciplina e delle finalità, ha le medesime caratteristiche del Fondo Alpha; si distingue da quest'ultimo, tuttavia, per le modalità di apporto degli immobili, che prevedono l'opportunità di procedere ad ulteriori successivi apporti, sia da parte dell'Istituto stesso che di altri istituti previdenziali ed enti territoriali. Inoltre, diversamente dal primo fondo, in virtù dell'avvenuta variazione del quadro normativo, non si rende più necessario l'ulteriore apporto in denaro, pari al 5% del valore del conferimento.

Il Consiglio di amministrazione con la delibera n. 1488 del 30.7.2001 ha proceduto ad una prima individuazione di beni immobili destinati ad uso ufficio (pubblico e privato) ed ad uso commerciale da conferire al Fondo Beta Immobiliare.

Con delibera commissariale n. 136 del 29/12/03 è stato poi approvato il conferimento al Fondo di 41 immobili il cui valore complessivo arrotondato ammonta ad € 268.474.000,00, con la contestuale sottoscrizione di 268.474 quote del Fondo Beta del valore nominale di € 1.000,00 cadauna. Tale ammontare rappresenta la maggior parte dell'accertamento complessivo ascritto al capitolo 41101 pari ad € 282.357.757,48; la restante parte è riferita ad entrate relative a dismissioni immobiliari a stralcio ante cartolarizzazione.

DISMISSIONI IMMOBILIARI

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 nella legge 23 novembre 2001 n. 410, agli articoli 2 e 3 prevede e disciplina il processo di dismissione tramite cartolarizzazione degli immobili degli enti pubblici.

I successivi decreti hanno, poi, codificato la stipula dei contratti con la società veicolo SCIP 1 e SCIP 2 nonché i conseguenti obblighi ed adempimenti INPDAP.

Il realizzo delle alienazioni, per conto della SCIP, è stato condotto dall'INPDAP ovvero dai consorzi affidatari delle vendite, incaricati della fase di esecuzione/adempimento.

L'alienazione del patrimonio immobiliare INPDAP non ha peraltro prodotto entrate per l'Istituto, che pertanto non sono evidenziate nel Bilancio tanto più che affluiscono direttamente all'apposito conto SCIP presso la Tesoreria; all'INPDAP è stato però corrisposto a titolo di prezzo iniziale riconosciuto quanto già individuato al capitolo 41101 (che per il 2003 registra esclusivamente entrate in conto residui 2002, riferite alla 2^ Cartolarizzazione).

I OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE (SCIP1)

Il Business Plan, predisposto al fine di programmare il flusso delle vendite degli alloggi residenziali trasferiti alla SCIP con il decreto ministeriale del 30/11/2001, aveva previsto che le unità da vendere entro il mese di febbraio 2003 fossero pari a n. 11.972 per complessivi € 897.081.765,00.

La relativa attività di dismissione non è stata tuttavia ancora completamente conclusa e alla data del 31/12/03 sono state vendute n. 9468 unità per complessivi € 795.336.355,76 tramite vendite dirette e aste pubbliche.

Per gli immobili ad uso diverso dall'abitativo anch'essi oggetto della prima cartolarizzazione ma non inclusi nel business plan l'alienazione è stata affidata dalla SCIP al Consorzio G6 Advisor con contratto stipulato in data 19/12/01. (Piano straordinario di cessione) Il Consorzio G6 è costituito da Pirelli Real Estate per l'area centro nord e Romeo Gestioni per l'area centro sud.

Gli immobili oggetto del piano straordinario vengono venduti dal Consorzio G6-Advisor, in lotti singoli ed aggregati, ciascuno composto da un intero fabbricato. I fabbricati, con le relative pertinenze, vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con l'obbligo a carico dell'acquirente di rispettare, in caso di rivendita frazionata, le prelazioni ed i diritti riconosciuti dalla legge ai conduttori. Sino ad oggi il Consorzio G6 ha espletato per le vendite varie aste pubbliche su singoli immobili aggiudicati e rogati per complessivi € 133.631.076,83. Successivamente per gli immobili non aggiudicati nelle predette aste, si è provveduto, come da contratto, a costituire 3 lotti aggregati.

Lotto aggregato n. 3: la pubblicazione dell'asta aggregata sui quotidiani nazionali è avvenuta in data 25/10/02. Il Lotto n. 3 è stato aggiudicato in data 28/11/02 e rogato il 10/12/02, con uno sconto del 25% sugli importi a base d'asta, per complessivi € 183.598.609,04, IVA esclusa.

MATR.	CITTA'	INDIRIZZO		BASE D'ASTA	PREZZO ESCL. IVA
77154/01	Bari	Via Amendola 160 (lotto 3)	28/11/02	€ 7.746.854,00	€ 7.761.401,15
66749/01	Bologna	Via Finelli 3/5/7/9 (lotto 3)	28/11/02	€ 5.949.583,00	€ 5.960.756,07
66748/01	Bologna	Ang.v.Finelli,6/8/V.Borgo S.Pietro(L3)	28/11/02	€ 5.368.570,00	€ 5.378.651,27
50343/01	Fiumicino	Via Corona Boreale 86 (lotto 3)	28/11/02	€ 16.954.376,00	€ 16.986.214,15
50342/01	Fiumicino	Via Corona Boreale 88 (lotto 3)	28/11/02	€ 18.414.659,00	€ 18.449.238,99
20063/01	Frosinone	V.le Mazzini / VI dicembre (lotto 3)	28/11/02	€ 3.819.200,00	€ 3.826.372,24
66761/01	Milano	via Richard 1,3,5	28/11/02	€ 26.571.708,00	€ 26.621.606,43
50363/03	Milano	V.E.Bugatti,15 già Missaglia 65/11	28/11/02	€ 3.472.528,00	€ 3.479.048,73
50363/04	Milano	V.E.Bugatti,10 già Missaglia 65/13	28/11/02	€ 3.474.851,00	€ 3.481.376,48
77100/01	Roma	V.Tempio del Cielo 1/5	28/11/02	€ 7.314.192,00	€ 7.327.927,16
77134/02	Roma	V.Tovagliari, 19	28/11/02	€ 5.965.078,00	€ 5.976.279,44
66189/01	Roma	via V. Mazzola 66	28/11/02	€ 22.259.809,00	€ 22.301.610,02
77179/01	Roma	P.le Van Gogh/ Fonte Candida	28/11/02	€ 9.418.237,00	€ 9.435.923,43
66011/01	Roma	V.Capogrossi-V.le Morandi	28/11/02	€ 3.873.427,00	€ 3.880.700,57
77094/01	Roma	Via Canton	28/11/02	€ 15.676.533,00	€ 15.705.971,33
77139/01	Segrate	V.Cassanese, 224-S.P.103	28/11/02	€ 6.584.826,00	€ 6.597.191,50
20255/02	Siracusa	Via Pitia 46	28/11/02	€ 4.621.385,00	€ 4.630.063,84
20197/01	Viterbo	via Cassia 25	28/11/02	€ 6.779.271,00	€ 6.792.002,13
77088/01-02	Roma	Via Fiume Bianco	28/11/02	€ 6.790.504,00	€ 6.803.256,17
66032/02	Roma	V.Pellaro 36 fabb z6	28/11/02	€ 1.200.763,00	€ 1.203.017,64
				€ 182.266.364,00	€ 183.598.609,04

Lotto aggregato n. 2: la pubblicazione dell'asta aggregata sui quotidiani nazionali è avvenuta in data 10/12/02. In data 21/1/03 l'asta del Lotto n.2 è andata deserta nonostante lo sconto del 25%. In data 25/2/03 il lotto è stato aggiudicato e, il 26/3/03, rogato con lo sconto del 25% più un ulteriore sconto del 10%, per complessivi € 137.969.450,00, IVA esclusa.

MATR.	CITTA'	INDIRIZZO	ASTA	Base d'asta	Prezzo agg.ne
20067/01	Ancona	Via XXV Aprile - Montemarino	25/02/03	€ 6.530.597,00	€ 4.408.153,00
77150/01	Basiglio	P.za Marco Polo-Milano 3	25/02/03	€ 7.230.397,00	€ 4.880.518,00
77098/01	Cassina De Pecchi	Via Roma 108 ed C-D	25/02/03	€ 19.950.731,00	€ 13.466.743,00
77111/01	Cassina De Pecchi	Via Roma 108 ed G	25/02/03	€ 3.098.742,00	€ 2.091.651,00
71117/01	Cassina De Pecchi	Via Roma 108 ed A	25/02/03	€ 13.443.374,00	€ 9.074.277,00
71117/02	Cassina De Pecchi	Via Roma 108 ed F	25/02/03	€ 10.246.505,00	€ 6.916.391,00
66753/01	Genova	Via Balbi 38/b/Salita S.Giov.ni Di Prè	25/02/03	€ 12.797.802,00	€ 8.638.516,00
66393/01	Latina	V.le Le Corbousier	25/02/03	€ 11.258.761,00	€ 7.599.664,00
77129/01	Milano	V.G.B.Ramusio, 1 già Ripamonti 332/10	25/02/03	€ 10.308.480,00	€ 6.958.224,00
77189/01	Milano	V.G.Patecchio, 2 già Ripamonti 332/2	25/02/03	€ 10.295.569,00	€ 6.949.509,00
77110/01	Milano	V.Stephenson, 94	25/02/03	€ 15.493.707,00	€ 10.458.252,00
20227/01	Napoli	Via Arenaccia/Pinto/Carafa	25/02/03	€ 5.285.937,00	€ 3.568.007,00
20287/01	Pordenone	Borgo S.Antonio, 23	25/02/03	€ 11.850.104,00	€ 7.998.820,00
77092/01	Roma	V.E.Chianesi, 110	25/02/03	€ 10.553.797,00	€ 7.123.813,00
50349/01	Roma	V.P. Togliatti, 1506/1520	25/02/03	€ 8.034.520,00	€ 5.423.301,00
66172/01	Roma	V.Tovaglieri, 411 ed C.	25/02/03	€ 8.257.630,00	€ 5.573.900,00
66192/01	Roma	Via Cavaglieri, 26	25/02/03	€ 11.041.849,00	€ 7.453.248,00
20308/01	Roma	Via del Berio 91-97	25/02/03	€ 11.820.150,00	€ 7.978.601,00
66108/01	Roma	Via del Pescaccio 22/24/26/28	25/02/03	€ 10.393.179,00	€ 7.015.396,00
77196/01	Segrate	V.le Europa/Tigli A	25/02/03	€ 6.507.357,00	€ 4.392.466,00
				€ 204.399.188,00	€ 137.969.450,00

Lotto aggregato n.1: la vendita del rimanente lotto n.1, per il quale inizialmente era prevista l'asta a base libera, come da contratto, è stata modificata dal decreto ministeriale emanato dal Ministero Economia e Finanze in data 18/7/03 che ha dettato nuove regole per lo svolgimento di tali aste.

In esecuzione di tali regole, in caso di terzo turno d'asta e quindi di offerta "senza la fissazione di un prezzo a base d'asta", la Scip s.r.l. da una parte può provvedere all'aggiudicazione provvisoria dell'immobile e dall'altra, sentita la soc. Patrimonio dello Stato S.p.a., però non accettare le offerte che da questa siano non ritenute congrue e non procedere quindi all'aggiudicazione definitiva, dandone comunicazione al notaio incaricato dell'espletamento della relativa asta, entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Inoltre, sulla base dello stesso decreto, il Consorzio G6, incaricato della vendita, ha provveduto a suddividere tali immobili rimasti invenduti ricompresi nel Lotto 1, in 5 diversi lotti comprensivi di uno o più immobili. La composizione e la strategia di vendita, con l'eventuale prezzo a base di asta, sono state sottoposte alla preventiva approvazione della Patrimonio Stato S.p.a..

In data 30/10/03 è stata pubblicata sui quotidiani nazionali l'asta del Lotto n. 1 articolato in 5 sub lotti aggregati. Nel corso dell'anno 2003 sono stati aggiudicati e rogati i primi due sub lotti per complessivi € 103.853.614.

SUB LOTTO	MATR.	CITTA'	INDIRIZZO	ASTA	Base d'asta in.le	Base d'asta al 30/10/03
1	66754/01	Genova	Via De Marini, 1/c	01/12/03	€ 5.551.912,00	€ 2.998.033,00
1	20156/01	Livorno	V. G. Carducci, 1/3	01/12/03	€ 5.489.937,00	€ 2.964.567,00
1	20243/01	Pesaro	Via Mameli 9	01/12/03	€ 8.823.150,00	€ 4.764.502,00
1	50345/01	Roma	via L. Schiavonetti 270	01/12/03	€ 43.640.608,00	€ 23.565.929,00
1	20290/01	Terni	V. Donato Bramante 11-45	01/12/03	€ 18.924.130,00	€ 10.219.247,00
1	50242/01	Torino	C.so Tazzoli, 186/188	01/12/03	€ 3.202.033,00	€ 1.729.099,00
	VENDUTI	IL 29/12/03	Alla Soc. ROEV per un totale di 51.061.059,00 euro			
2	77080/01	Civitavecchia	Via Etruria 9/34	01/12/03	€ 1.567.963,00	€ 846.701,00
2	20299/01	Rieti	Viale dello Sport	01/12/03	€ 5.526.089,00	€ 2.984.089,00
2	50341/02	Roma	via Raffaele Costi 57/61	01/12/03	€ 15.547.418,00	€ 8.395.607,00
2	50341/01	Roma	via Raffaele Costi 77	01/12/03	€ 21.704.618,00	€ 11.720.495,00
2	20292/01	Roma	Via A. Balma	01/12/03	€ 3.575.432,00	€ 1.930.734,00
2	20028/01	Roma	Via Montebello	01/12/03	€ 1.317.482,00	€ 711.441,00
2	50271/01	Roma	Via Tommasi IV. de Vertunni	01/12/03	€ 3.563.553,00	€ 1.924.320,00
	VENDUTI	IL 24/12/03	Alla Soc. FINLEONARDO per un totale di 52.802.555,00 euro			

II ^ OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE (SCIP2):

Con decreto del Ministro dell'economia e finanze di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 21 settembre 2002, pubblicato sulla G.U. n. 279 del 28/11/02 sono stati trasferiti alla società di cartolarizzazione S.C.I.P. - Società cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l., - gli immobili individuati dai decreti dirigenziali dell'Agenzia del demanio elencati nell'Allegato 1 allo stesso decreto ed è stata così avviata la seconda operazione di cartolarizzazione ai sensi del decreto legge 25/9/01, n. 351, convertito con modificazioni nella legge 23/11/01, n. 410.

Con decreto del Ministero dell'economia e finanze di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 21 settembre 2002, pubblicato sulla G.U. n. 281 del 30/11/02 sono state, inoltre, stabilite sia le procedure per l'alienazione degli immobili trasferiti, ad eccezione di quelli di pregio, sia le modalità di esercizio degli eventuali diritti di opzione e prelazione in relazione agli immobili residenziali e dell'eventuale diritto di prelazione in relazione agli immobili diversi da quelli residenziali.

In conformità al decreto - legge n. 351/01, in data 27/11/02, è stato stipulato tra la SCIP e l'Istituto il contratto che disciplina la gestione e la vendita degli immobili trasferiti con il sopra citato decreto. Tale contratto è caratterizzato dal rispetto di una tempistica stringente sulla quale si fonda tutta l'attività di dismissione che si basa sulla lavorazione contemporanea di più liste identificative degli immobili individuate su base mensile.

Sulla base dello stesso principio sono strutturati anche i contratti e le convenzioni stipulati dalla SCIP e dall'INPDAP con gli altri soggetti coinvolti nella seconda operazione di cartolarizzazione al fine di individuare con esattezza i referenti per ciascuna delle fasi in cui si articola la lavorazione di ogni lista identificativa degli immobili e cioè, Agenzia del Territorio, Consiglio nazionale del notariato, e Banche convenzionate.

La dismissione in particolare degli immobili commerciali è stata stipulata una apposita convenzione in data 28/11/02 tra la SCIP srl ed il raggruppamento Lazard- Fintecna, ora G1, per la gestione delle vendite tramite procedura competitiva.

Per quanto riguarda la concessione dei mutui agevolati ai conduttori degli immobili ad uso abitativo, è stata stipulata una convenzione bancaria in data 30 aprile 2003 con gli istituti individuati dal Ministero dell'economia e finanze (BNL, Banca Carige, Banco di Brescia, Woolwich, BHW, San Paolo IMI, Unicredito).

Nel summenzionato contratto di gestione stipulato tra la SCIP e l'Istituto in data 27/11/02 trova fondamento la disciplina normativa di tutta l'impalcatura della seconda operazione di cartolarizzazione.

Le unità immobiliari inserite nella II cartolarizzazione sono complessivamente 62.801 (comprenditive di unità abitative, unità commerciali e pertinenze) tra cui 26.422 unità residenziali, 4.730 unità commerciali, 31.649 pertinenze.

Per l'alienazione delle unità residenziali e non, alla data del 31/01/06, l'Istituto deve raggiungere un obiettivo di vendita per un ammontare di euro 3.442.368.074,00.

L'attività di vendita, pertanto, deve rispettare il Business Plan inserito nel contratto SCIP/INPDAP, per ciò le unità immobiliari sono state inserite in apposite liste di vendita corrispondenti a 22 blocchi immobiliari, così come sono stati composti secondo l'accordo determinato tra gli Uffici del patrimonio e le Direzioni compartimentali.

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 interamente accertati nell'esercizio 2002 (cap. 41101), e come già illustrato riscossi nel corso del 2003 in conto residui.

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.

Il primo blocco di immobili è stato spedito in data 19/12/02 (T/0) ai Compartimenti interessati nonché all'Agenzia del territorio, all'Amministratore del programma -KPMG-, all'Associazione nazionale notariato, alla SCIP e al G1. Sei mesi dopo, e cioè entro il 31/5/03 (T/180) dovevano essere alienati tutti gli immobili inseriti in tale blocco, le unità residenziali ad opera dei compartimenti territoriali, quelle ad uso diverso attraverso opportune aste organizzate e gestite dal Consorzio G1; e così via per tutte le 22 liste, una di seguito all'altra, per ogni mese, fino alla completa alienazione del patrimonio cartolarizzato.

Alla data del 31/12/03 sono stati varati 13 blocchi per un valore complessivo di € 2.344.538.026,00.

Nell'ambito della seconda cartolarizzazione si sono svolte vendite di unità residenziali mediante opzione degli inquilini e di unità libere con espletamento di asta pubblica. Alla data del 31/12/03 sono state alienate 4770 unità per le quali sono stati incassati complessivamente, in conto SCIP s.r.l. € 385.779.287,00.

Nella seconda cartolarizzazione, si sono potute riscontrare numerose criticità e punti di caduta; i più rilevanti vengono riportati qui di seguito:

- l'emanazione del decreto del Ministero del lavoro nella individuazione degli immobili di pregio ha prodotto l'attivazione da parte di tutti gli inquilini interessati di ricorsi ai TAR con connessa domanda di sospensiva. Tutto ciò ha determinato un rallentamento delle vendite in attesa di definizione della problematica. I Compartimenti non hanno potuto procedere alle vendite fino alla definizione delle procedure cautelari nell'ambito di tali contenziosi. L'individuazione del pregio è stata effettuata dall'Osservatorio sul patrimonio degli EE.PP. e l'Istituto, destinatario delle valutazioni da questo effettuate al pari degli inquilini, è a tali stime vincolato;
- non sempre i decreti di rettifica dei dati catastali sono stati emanati in tempo utile rispetto alla data prevista per l'effettuazione del rogito;

- il mancato ed efficace coordinamento da parte del Consiglio nazionale del notariato sui singoli Distretti notarili non ha consentito l'emanazione di linee di comportamenti univoci, omogenei e fortemente finalizzati al risultato nei tempi necessari;
- il ritardato invio da parte del Ministero dell'economia e finanze del disciplinare d'asta per gli immobili liberi, nude proprietà ed immobili inopinati ha impedito il rispetto dei tempi fissati dal Business Plan per l'avvio delle procedure di vendita;
- le difficoltà degli Istituti di Credito convenzionati in ordine all'erogazione dei mutui con conseguente slittamento del calendario dei rogiti. Le problematiche sono scaturite in riferimento ai mutui a tasso fisso della durata di 25 anni, prima pari al 6,113%, e di 20 anni poi, previsti dalla convenzione a suo tempo stipulata con Enti previdenziali, risultanti al di sopra del tasso di usura determinato dalla Banca d'Italia. La risoluzione di queste problematiche ha rallentato l'erogazione dei mutui con conseguente slittamento dei flussi di vendita delle unità abitative;
- le difficoltà interpretative/applicative dell'art. 26, comma 4, del decreto-legge 30/9/03, n.269, convertito con modifiche nella legge 24/11/03, n. 326, il quale prevede che ai conduttori di immobili di proprietà SCIP, che acquistano per mezzo di mandato collettivo e rappresentano almeno il 50% ma meno dell'80% delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere, venga concesso un abbattimento di prezzo fino ad un massimo dell'8%.

Relativamente ai complessi immobiliari ove sono inserite unità adibite ad uso ufficio, nonché locali commerciali, e Pubbliche Amministrazioni, si evidenzia, come già accennato, che nell'ambito della II^a operazione di cartolarizzazione la gestione delle operazioni di vendita con asta pubblica è stata affidata dalla SCIP srl al Consorzio G1 con contratto stipulato in data 28/11/02.

Il Consorzio G1 è costituito da Lazard Real Estate s.r.l. e Fintecna Finanziaria per i Settori Industriale e dei Servizi S.p.A ed ha ricevuto l'incarico di gestire la vendita degli immobili commerciali, già di proprietà degli Enti Previdenziali e dello Stato italiano, tramite specifiche procedure competitive previste e regolate dalla normativa vigente.

Tali procedure competitive di vendita prevedono due distinte fasi:

I fase: vendita frazionata. Ciascuna unità immobiliare viene offerta in vendita singolarmente in asta individuale a condizioni specificatamente riferite a tale unità.

II fase: vendita aggregata. Qualora risulti invenduta nella prima fase, l'unità immobiliare sarà accorpata ad altre unità immobiliari rimaste invendute; si costituiranno così alcuni aggregati immobiliari che saranno offerti in vendita in Aste Aggregate.

Al 31/12/2003 il Consorzio G1 ha espletato, per le vendite due aste pubbliche in data 21/7/03 e 22/10/03 per le quali si sono incassati per conto SCIP s.r.l. complessivi € 421.164,6, IVA esclusa.

Asta del 21/07/2003

Città	Indirizzo	Tipologia	Base d'asta iniziale	Prezzo aggiud. Senza iva	Data Rogito	Acquirente
Roma	Viale Ballarin 18	Magazzino	76.200,00	91.500,00	22/10/2003	DA.MAR.DO sas - Viale Baccarini 29/2 48018 FAENZA (RA)
Roma	Viale Ballarin 18	Magazzino	60.600,00	67.500,00	20/10/2003	DA.MAR.DO sas - Viale Baccarini 29/2 48018 FAENZA (RA)
Pesaro	Via Mancini 6	Autorimessa	260.000,00	260.100,00	23/10/2003	Pesaro Mar di Olivieri Marco &c. snc - Via Salvo D'Acquisto, 22 - 61100 PESARO

Asta del 22/10/2003

Città	Indirizzo	Tipologia	Base d'asta iniziale	Prezzo aggiud. Senza iva	Data Rogito	Acquirente
Benevento	Via L. Piccinato 6 - Parco Gran Potenza	Cantina	670,00	811,50	17/12/03	Badioli Cosimo
Benevento	Via L. Piccinato 16 - Parco Gran Potenza	Cantina	502,50	552,60	17/12/03	Melillo Renato
Benevento	Via L. Piccinato 6 - Parco Gran Potenza	Cantina	670,00	700,50	17/12/03	Badioli Cosimo

L'avvio delle procedure di vendita di ciascuna unità immobiliare occupata è invece disciplinato dal decreto ministeriale del 7/11/03 emanato a seguito delle innovazioni legislative del decreto - legge n. 269, convertito nella legge 326 del 2003. Infatti l'art. 26, comma 3 bis, del decreto - legge prevede che il diritto di opzione, riconosciuto per gli inquilini delle unità residenziali, venga esteso anche ai conduttori dei locali commerciali.

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 € 31.031.700,00 sono state impegnate somme per € 28.802.241,34 e pagate per € 27.568.483,98.

La cifra impegnata include principalmente gli interessi passivi per la parte a carico dell'Istituto dei mutui agevolati agli iscritti acquirenti degli immobili in dismissione, oltre che le spese derivanti dalla convenzione stipulata con l'Agenzia del Territorio, le spese per planimetrie catastali, visure ecc.. Sono inoltre incluse le spese relative alle transazioni effettuate ai sensi dell'art. 43 della L. 388 del 23/12/2000 sulla definizione bonaria dei debiti degli inquilini in caso di operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare, e gli oneri relativi al fondo Beta, al Consorzio G6 e G1.

Il riparto di detti impegni in funzione delle suddette causali del capitolo in esame è riportato nella tavola che segue.

Capitolo 10416	
Impegnato 2003 secondo l'analisi funzionale	
Causali	Impegni 2003
Pubblicazioni avvisi	1.491.320,51
Osservatorio	96.906,84
Perizia fondo Beta	33.600,00
Spese per visite virtuali	28.812,00
perizie, visure e oneri notarili	192.348,55
Lavoro interinale	368.738,55
Contributi mutuo	26.005.181,80
Transazioni	238.287,66
Altro (canc. ipoteche, perdite su crediti ecc.)	347.045,43
Totale	28.802.241,34

Il Capitolo 72207-Partite di giro per la gestione di immobili in cartolarizzazione registra l'incasso dell'IVA sui canoni provenienti da locazioni a titolo commerciale, la quota parte di canoni commerciali di competenza della SCIP per la prima cartolarizzazione ed altre partite che afferiscono ai rapporti contabili che scaturiscono dalla gestione degli immobili dedotti nell'operazione SCIP 1.

A fronte di previsioni definitive pari ad € 90.971.000,00 sono stati accertati € 24.978.252,12; i dati trovano corrispondenza in uscita con quelli ascritti al capitolo 42107-Partite di giro per la gestione di immobili in cartolarizzazione.

Il Capitolo 72208 - Partite di giro per la gestione di immobili II cartolarizzazione è di nuova istituzione (giusta delibera commissariale n. 31/2003) e prevede € 80.750.000,00; accerta somme pari ad € 61.677.792,44; i dati trovano corrispondenza in uscita con quelli ascritti al capitolo 42108- Partite di giro II cartolarizzazione, anch'esso contestualmente istituito ex novo con la medesima delibera.

Il capitolo riguarda oltre le somme relative all'IVA su canoni ad uso commerciale, la quota parte da trasferire trimestralmente alla SCIP pari all'85% dei canoni bollettati relativi agli immobili oggetto della II° cartolarizzazione. Per tale capitolo si sottolinea che sono state effettuate delle rettifiche tramite poste correttive, e che pertanto, ai fini della comparazione col capitolo 30704, che accoglie il restante 15% dei canoni bollettati, tale rettifiche debbono essere necessariamente prese in considerazione.

Nel complesso i movimenti finanziari in entrata e in uscita 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 2003			Capitolo	Competenza	Cassa
SCIP	INPDAP	30817	Canoni, Int. Gest. Imm. Abit. Cart.	10.079.131,51	6.874.088,74
SCIP	INPDAP	30818	Canoni, Int. Gest. Imm. Comm. Cart.	3.632.608,59	1.674.079,88
SCIP	INPDAP	30819	Canoni, Int. Gest. Imm. P.A. Cart.	11.463.362,33	4.414.963,45
SCIP	INPDAP	30704	Prov. Deriv. Gest. Imm. 2° Cart.	6.718.432,29	4.108.745,43
SCIP	INPDAP	30908	Rec. Spese Gest. Imm. Cart.	4.168.983,16	1.135.337,62
SCIP	INPDAP	30909	Rec. Spese Imm. 2° Cart.	776.018,46	269.243,09
SCIP	INPDAP	62004	Dep. Cauz. Ist. Imm. Cart.	60.087,38	1.118,78
SCIP	INPDAP	72207	Part. Giro Immob. Cartol.	24.978.252,12	18.652.217,24
SCIP	INPDAP	72208	Part. Giro Immob. 2° Cartol.	61.677.792,44	25.774.618,22
totale entrate				123.554.668,28	62.904.412,45
SCIP	INPDAP	10433	Spese Gest. Service Imm. Cart.	3.914.052,90	3.230.011,28
SCIP	INPDAP	10434	Spese Gest. Imm. Cart.	9.909.830,96	5.426.326,60
SCIP	INPDAP	10435	Spese Imm. 2° Cartol.	16.107.293,49	10.118.392,06
SCIP	INPDAP	10706	Int. Pass. Gest. Imm. Cart.	123.649,53	32.410,11
SCIP	INPDAP	10802	Imposte, Tasse, Trib. Imm. Cart.	87.069,13	86.719,24
SCIP	INPDAP	32004	Rest. Dep. Cauz. Imm. Cart.	351.561,27	320.588,81
SCIP	INPDAP	42107	Part. Giro Gest. Imm. Cartol.	24.978.252,12	18.671.456,49
SCIP	INPDAP	42108	Part. Giro Gest. Imm. 2° Cartol.	61.677.792,44	61.677.792,44
totale uscite				117.149.501,84	99.563.697,03
Saldo di competenza				6.405.166,44	
Saldo di Cassa					- 36.659.284,58

H) IL PATRIMONIO MOBILIARE

Al netto delle consistenze dei crediti agli iscritti ed agli Enti già esaminate a proposito delle prestazioni creditizie e sociali, il patrimonio mobiliare dell'INPDAP, in diversificata titolarità alle singole Gestioni amministrate, è costituito dalle quattro diverse componenti che di seguito si descrivono.

1) LA GESTIONE DINAMICA DEL PATRIMONIO MOBILIARE IN TITOLI

La gestione dinamica, relativa ai soli titoli di Stato, è stata svolta dal pool di Banche (capofila la Banca Nazionale del Lavoro) vincitore della specifica gara e non dà luogo a movimenti finanziari in corso d'anno ma genera utili che vengono iscritti nel conto economico e nello stato patrimoniale.

I titoli posseduti sono iscritti in Bilancio secondo il criterio del costo d'acquisto ai sensi della circolare n. 32/2002 della Ragioneria Generale dello Stato, resi in difformità dal regolamento di contabilità e amministrazione dell'Istituto in corso di modifica ai fini dell'attuazione del DPR n. 97/2003. Risulta più appropriato valutare i risultati conseguiti complessivamente e per singolo gestore secondo il criterio dei valori di mercato, come illustrato dalla tabella seguente.

	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)
FINECO	183.988.952,39	187.611.648,50	3.622.696,11	1,97
BNL	184.405.630,54	189.180.004,65	4.774.374,11	2,59
MPS	140.403.820,18	144.762.761,96	4.358.941,78	3,10
NEXTRA - INTESA	138.666.659,29	142.227.262,04	3.560.602,75	2,57
SAN PAOLO	138.568.724,37	141.653.147,65	3.084.423,28	2,23
PIONEER	138.842.533,71	142.596.847,12	3.754.313,41	2,70
TOTALE	924.876.320,48	948.031.671,92	23.155.351,44	2,50

Il rendimento medio netto, calcolato sui valori di mercato, è stato del 2,50%.

La composizione di tali consistenze valutata invece secondo il criterio del costo, rilevata ai fini del bilancio, è riportata nella tabella analitica che segue.

XIV LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Gestore	Codice ISIN	Titolo	Valore nominale	Valore di bilancio al costo d'acquisto *	Ripartizione tra Gestioni del valore di bilancio in proporzione al conferimento iniziale		
					Enpas	Inadel	Cps
Fineco		BTP 01/03/05	25.000.000	25.723.292,50	2.855.285,47	4.707.362,53	18.160.644,50
Fineco		BTP 01/02/06	10.000.000	10.104.125,00	1.121.557,88	1.849.054,88	7.133.512,24
Fineco		CCT 98-01/03/05	35.000.000	35.589.565,00	3.950.441,72	6.512.890,40	25.126.232,88
Fineco		CCT 99-01/03/06	25.000.000	25.218.270,00	2.799.227,97	4.614.943,41	17.804.098,62
Fineco		CCT 06-01/12/99	30.000.000	30.375.344,00	3.371.663,18	5.558.687,95	21.444.992,87
Fineco		CCT 98-01/10/05	30.000.000	30.332.016,00	3.366.853,78	5.550.758,93	21.414.403,29
Fineco		CCT 01/08/07	15.000.000	15.209.062,50	1.688.205,94	2.783.258,44	10.737.598,12
Fineco		CCT 03-01/06/10	15.000.000	15.218.556,00	1.689.259,72	2.784.995,75	10.744.300,53
Fineco		Liquidità netto detenuta dal gestore		636.137,97	70.611,31	116.413,25	449.113,41
BNL		CTZ 30/04/03-29/04/05	42.200.000	40.656.239,60	4.756.780,03	7.196.154,41	28.703.305,16
BNL		CTZ 15/09/03-31/08/05	40.000.000	38.073.350,00	4.454.581,95	6.738.982,95	26.879.785,10
BNL		BTP 01/02/03-06	15.000.000	15.010.379,00	1.756.214,34	2.656.837,08	10.597.327,58
BNL		CCT 01/05/98-05	35.000.000	35.713.892,20	4.178.525,39	6.321.353,92	25.214.007,89
BNL		CCT 01/12/99-06	18.000.000	18.239.376,00	2.134.006,99	3.228.369,55	12.876.999,46
BNL		CCT 01/09/01-08	19.500.000	19.682.671,95	2.302.872,62	3.483.832,94	13.895.966,39
BNL		CCT 01/01/02-01/07/09	21.000.000	21.289.291,40	2.490.847,09	3.768.204,58	15.030.239,73
BNL		Liquidità netto detenuta dal gestore		75.533,64	8.837,44	13.369,45	53.326,75
MPS		BTP 01/04/94-04	800	896,15	298,42	126,36	471,37
MPS		BTP 15/07/99-04	5.250.000	5.376.006,83	1.790.210,27	758.016,96	2.827.779,60
MPS		CCT 01/12/99-06	10.120.000	10.238.420,19	3.409.393,92	1.443.617,25	5.385.409,02
MPS		CCT 01/08/00-07	10.000.000	10.122.600,00	3.370.825,80	1.427.286,60	5.324.487,60
MPS		CCT 01/04/01-08	9.415.000	9.544.407,29	3.178.287,63	1.345.761,43	5.020.358,23
MPS		CCT 01/09/01-08	10.000.000	10.119.621,00	3.369.833,79	1.426.866,56	5.322.920,65
MPS		BTP 01/09/01-01/03/07	14.500.000	15.198.430,20	5.061.077,26	2.142.978,66	7.994.374,28
MPS		BTP 15/01/02-15/07/05	10.000.000	10.268.913,00	3.419.548,03	1.447.916,73	5.401.448,24
MPS		CCT 01/04/02-09	9.940.000	10.068.247,86	3.352.726,54	1.419.622,95	5.295.898,37
MPS		CCT 01/08/02-09	12.000.000	12.131.240,00	4.039.702,92	1.710.504,84	6.381.032,24
MPS		CCT 01/10/02-09	15.000.000	15.198.672,00	5.061.157,78	2.143.012,75	7.994.501,47
MPS		CCT 01/02/03-10	16.380.000	16.622.001,50	5.535.126,50	2.343.702,21	8.743.172,79
MPS		CCT 01/06/03-10	9.833.000	9.936.455,94	3.308.839,83	1.401.040,29	5.226.575,82
MPS		BTP 01/09/03-06	9.276.000	9.216.754,40	3.069.179,22	1.299.562,37	4.848.012,81
MPS		Liquidità netto detenuta dal gestore		3.340,03	1.112,23	470,94	1.756,86
INTESA		CCT 01/05/06	4.325.000	4.356.025,39	1.045.446,09	235.225,37	3.075.353,93
INTESA		CCT 01/10/05	12.000.000	12.136.102,05	2.912.664,49	655.349,51	8.568.088,05
INTESA		CCT 01/03/06	9.500.000	9.613.238,70	2.307.177,29	519.114,89	6.786.946,52
INTESA		CCT 01/12/06	13.950.000	14.068.575,00	3.376.458,00	759.703,05	9.932.413,95
INTESA		CCT 01/08/07	6.345.000	6.508.066,50	1.561.935,96	351.435,59	4.594.694,95
INTESA		CCT 01/09/08	17.235.000	17.489.927,39	4.197.582,57	944.456,08	12.347.888,74
INTESA		CCT 01/07/09	6.750.000	6.808.083,75	1.633.940,10	367.636,52	4.806.507,13
INTESA		CCT 01/04/09	10.045.000	10.219.052,11	2.452.572,51	551.828,81	7.214.650,79
INTESA		CCT 01/06/09	12.500.000	12.713.440,25	3.051.225,66	686.525,77	8.975.688,82
INTESA		CCT 01/10/09	5.750.000	5.877.100,30	1.410.504,07	317.363,42	4.149.232,81
INTESA		CCT 01/02/10	20.747.000	21.136.420,21	5.072.740,85	1.141.366,69	14.922.312,67
INTESA		BTP 15/09/08	11.000.000	11.025.426,50	2.646.102,36	595.373,03	7.783.951,11
INTESA		BTP 15/09/08	10.000.000	10.035.458,71	2.408.510,09	541.914,77	7.085.033,85
INTESA		Liquidità netto detenuta dal gestore		183.063,05	43.935,13	9.885,40	129.242,52
SANPAOLO		CCT 05/05	4.090.000	4.141.342,59	1.586.134,21	372.720,83	2.182.487,55
SANPAOLO		CCT 01/12/06	13.090.000	13.202.712,21	5.056.638,78	1.188.244,10	6.957.829,33
SANPAOLO		CCT 08/07	14.410.000	14.540.833,15	5.569.139,10	1.308.674,98	7.663.019,07
SANPAOLO		CCT 09/08	12.000.000	12.160.707,60	4.657.551,01	1.094.463,68	6.408.692,91
SANPAOLO		BTP 3,5% 15/09/05	12.720.000	13.122.775,98	5.026.023,20	1.181.049,84	6.915.702,94
SANPAOLO		CCT 10/09	6.050.000	6.131.933,46	2.348.530,52	551.874,01	3.231.528,93
SANPAOLO		CCT 01/02/10	11.190.000	11.346.474,25	4.345.699,64	1.021.182,68	5.979.591,93
SANPAOLO		CCT 01/06/10	31.300.000	31.950.370,18	12.236.991,78	2.875.533,32	16.837.845,08
SANPAOLO		CCT 04/08	14.650.000	14.882.009,12	5.699.809,49	1.339.380,82	7.842.818,81
SANPAOLO		CCT 04/09	20.000.000	20.428.065,02	7.823.948,90	1.838.525,85	10.765.590,27
SANPAOLO		Liquidità netto detenuta dal gestore		175.124,62	67.072,73	15.761,22	92.290,67
PIONEER		BTP 15/12/05	26.424.000	28.176.735,35	10.735.336,17	1.380.660,03	16.060.739,15
PIONEER		BTP 16/03/06	12.060.000	12.742.383,74	4.854.848,20	624.376,80	7.263.158,73
PIONEER		BTP 15/09/05	13.240.000	13.635.283,52	5.195.043,02	668.128,89	7.772.111,61
PIONEER		CCT 01/04/09	2.974.000	3.003.120,81	1.144.189,03	147.152,92	1.711.778,86
PIONEER		CCT 02/10	19.215.000	19.591.998,51	7.464.551,43	960.007,93	11.167.439,15
PIONEER		CCT 01/06/10	15.222.000	15.409.254,96	5.870.926,14	755.053,49	8.783.275,33
PIONEER		CCT 10/09	28.927.000	29.430.967,74	11.213.198,71	1.442.117,42	16.775.651,61
PIONEER		CTZ 04/05	21.765.000	20.957.518,50	7.984.814,55	1.026.918,41	11.945.785,55
PIONEER		Liquidità netto detenuta dal gestore		10.531,49	4.012,50	516,04	6.002,95
Total			936.888.800,00	948.403.231,86	233.968.347,24	115.665.484,48	598.769.400,14
Arrotondamenti				0,14	-0,24	0,52	-0,14
Totali arrotondati			936.888.800,00	948.403.232,00	233.968.347,00	115.665.485,00	598.769.400,00

2) QUOTE DEL FONDO IMMOBILIARE ALPHA

L'Istituto possiede n. 31.289 quote del Fondo immobiliare di tipo chiuso Alpha, istituito con un significativo apporto di propri immobili. Il Fondo, gestito dalla Fimit Sgr, è stato costituito nel 2000, mentre il collocamento delle quote sul mercato, ad esclusione di quelle di proprietà dell'Istituto, è stato perfezionato nel 2002. Nel corso dell'esercizio 2003 sono stati accertati i dividendi, relativi al periodo di gestione 2002 e in parte 2001, distribuiti nella misura indicata:

Gestioni	N. quote possedute del Fondo Alpha	Valore di bilancio in Euro	Dividendo in Euro
Enpas	7.851	19.627.500	2.999.082
Inadel	7.897	19.742.500	3.016.654
Cpdel	13.770	34.425.000	5.260.140
Cps	1.771	4.427.500	676.522
Inpdap	31.289	78.222.500	11.952.398

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

3) LE PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Le partecipazioni dell'Istituto si riferiscono alle azioni della MELIORBANCA, che risalgono agli ex ILPP, e alle quote nella FIMIT Sgr (nata nel 1998 per iniziativa dell'INPDAP e di Mediocredito Centrale), funzionali ad una influenza diretta nelle modalità e strategie di strutturazione e collocamento dei fondi immobiliari, ai quali l'Istituto ha conferito una non trascurabile porzione del proprio patrimonio immobiliare.

I dividendi percepiti nel corso dell'esercizio 2003 ammontano, per Fimit Sgr, a Euro 420.000 e per Meliorbanca a Euro 193.348,71.

4) LA GESTIONE AMMINISTRATA

Tale locuzione individua, tecnicamente, la porzione di portafoglio immobiliare gestita ancora dall'Istituto, rappresentata soprattutto da obbligazioni. Nelle tabelle relative ai capitoli 30802, 41301 e 41302 sono indicati le quantità introitate per titoli in scadenza e per interessi, mentre la ripartizione dei titoli tra le tre Gestioni che ancora le detengono (CPS, CPI ed ENPAS) è descritta nelle relative tabelle allegate.

Le tabelle di seguito riportate sintetizzano i valori iscritti nel rendiconto finanziario per le tematiche sopra analizzate.