

INPS Gestione Immobiliare IGEl S.p.A. in liquidazione con sede in Roma, V.le Giulio Cesare, 14 - Capitale Sociale euro 7.746.750,00 interamente sottoscritto e versato per euro 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 2007**

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio 2007 risente di alcune partite straordinarie, conseguenti alla sentenza della Corte d'Appello di Roma, depositata il 21/6/07, riferita al contenzioso tra INPS ed IGEl, relativo al compenso dell'anno 1992-1993; per maggiori dettagli in ordine a tale contenzioso si rimanda ad apposito paragrafo della presente relazione.

Le partite straordinarie di cui sopra, pari ad euro 1.551.022, sono comprese sotto la voce oneri diversi di gestione e corrispondono a sorte capitale ed interessi, dovuti all'INPS per effetto della citata sentenza; in conseguenza di tali partite straordinarie, la Vostra Società accusa, nell'esercizio 2007, una perdita di euro 1.186.545.

La perdita citata determina un abbattimento del patrimonio netto, che passa da euro 8.720.134 a euro 7.533.589, senza conseguenze per la Vostra Società in termini civilistici, non ricorrendo, nella specie, le condizioni previste dall'art. 2446 c.c.

I Liquidatori fanno presente che, in assenza delle suddette partite straordinarie, il bilancio avrebbe riportato un utile, prima delle imposte, di euro 364.471, pari ad euro 217.328 al netto delle imposte (come da ipotesi di bilancio allegato alla presente relazione).

Le voci del conto economico sono migliorative rispetto a quelle dell'anno precedente onde può ritenersi che, ove saranno mantenuti tali risultati, la perdita suddetta, di competenza dell'anno 2007, verrà assorbita completamente negli esercizi a venire; per ulteriori dettagli tecnici si rimanda alla nota integrativa.

Nell'esercizio 2007 la Vostra Società, stante lo stato di liquidazione ex art. 14 del D.Leg.vo 104/96, 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 con l'intento di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

Le attività di richiesta e di incasso dei canoni di locazione risentono del processo di dismissioni del patrimonio immobiliare, nonché del blocco delle nuove affittanze e dei rinnovi dei contratti, posto dalle norme operanti in materia di cartolarizzazioni relativamente agli immobili trasferiti in proprietà alla SCIP Srl, cui consegue una complessiva diminuzione degli importi richiesti per fitti e oneri (c.d. bollettato).

Per quanto concerne il recupero degli insoluti, nell'esercizio 2007 sono stati confermati, in termini percentuali, i risultati positivi ottenuti nel precedente esercizio; può osservarsi, pertanto, che la morosità si è attestata su livelli fisiologici e che la percentuale di insoluto attiene, essenzialmente, a crediti il cui recupero avviene in sede giudiziale ed è quindi differito nel tempo, ovvero a crediti non recuperabili, in ragione delle condizioni in cui versa il soggetto debitore.

In particolare, per quanto riguarda i volumi degli importi richiesti per fitti e oneri, si informa che la Vostra Società è passata da euro 20.437.741 nel 2006 a euro 20.024.219 nel 2007; per effetto delle alienazioni in corso, il decremento del volume del bollettato nel 2007, rispetto all'esercizio 2006, è pari al 2 %, per un importo complessivo di euro 413.522 .

Si ricorda, inoltre, che la Vostra Società richiede il versamento del canone, come determinato in sede sindacale, per tutte le posizioni in corso di alienazione e per le quali il contratto di locazione, già disdettato, sia scaduto in epoca antecedente all'entrata in vigore delle norme di cartolarizzazione e non sia stato possibile provvedere al rinnovo, a causa dei ritardi nella formalizzazione degli accordi sindacali per la determinazione del canone (cd. "vacanza contrattuale").

L'incidenza media delle morosità è pari al 3,5%, percentuale inferiore a quella riscontrata nell'esercizio 2006 (pari al 3,7%).

Si segnala, peraltro, che detta percentuale include anche le somme accertate, in sede di conteggio finale, a titolo di "vacanza contrattuale", ratei oneri accessori, riscaldamento ecc.: si tratta, pertanto, di crediti riferiti ad unità non più in gestione, che vengono soddisfatti dagli acquirenti delle unità con i tempi determinati in sede di dismissione e, comunque, non oltre 24 mesi dalla vendita.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato, l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2007, per i titoli sopra indicati,

l'importo complessivo di euro 7.500.000, importo inferiore (di euro 4.000.000) rispetto a quanto rimesso nel 2006 .

Nell'intento di garantire la redditività degli immobili la Vostra Società, inoltre, ha proseguito nell'instaurazione delle azioni legali atte a perseguire la morosità, a recuperare efficacemente i crediti e ad inibire ogni altra forma di inadempimento.

Come già segnalato nelle relazioni precedenti, si conferma l'incremento, rispetto al passato, delle azioni giudiziali per finita locazione, principalmente per unità da riacquisire ai fini strumentali dell'INPS; parte delle azioni promosse è, inoltre, diretta a reprimere le occupazioni senza titolo che, più di frequente, sono compiute nel tentativo di acquisire diritti in vista delle dismissioni; nell'ottica della continua vigilanza del patrimonio, tali azioni giudiziali sono obbligatorie, a salvaguardia degli interessi economici della Proprietà, considerato che gli immobili liberi vengono collocati sul mercato a valori notevolmente superiori rispetto a quelli degli alloggi occupati.

Nel complesso si riscontra, comunque, una progressiva generale diminuzione del contenzioso.

Per quanto attiene alle spese legali, queste, nel corso del 2007, sono pari ad euro 193.498, al netto dei rimborsi (euro 215.053) e delle spese vive (euro 28.541): come si evince dal raffronto con gli esercizi precedenti si tratta di costi in progressiva diminuzione; per il dettaglio di tali costi si rimanda alla nota integrativa allegata.

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.

Va ricordato, in ogni caso, che l'esborso per spese legali coincide non con la fase di avvio ma con la fase finale del giudizio e, per altro verso, che il recupero presso il debitore è ulteriormente 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 al recupero stragiudiziale delle morosità, si ricorda, inoltre, che la Vostra Società prosegue nelle attività di monitoraggio del pagamento di canoni e accessori e di concessione di dilazioni per il rientro rateale del dovuto.

In definitiva, a conclusione di tutto quanto sino ad ora esposto in merito alle attività di carattere giudiziale e stragiudiziale intraprese, si è ottenuta una diminuzione, in valore percentuale, delle esposizioni debitorie 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 attuale situazione economico-finanziaria, si manifestano le maggiori sofferenze.

Con riferimento alle procedure di dismissione del patrimonio, si danno per noti i provvedimenti legislativi che hanno regolamentato le cartolarizzazioni del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali, avviate nel 2001 e nel 2002; gli obblighi gravanti sulle parti per effetto della cartolarizzazione, sia nella prima che nella seconda fase, sono riportati, in dettaglio, nei contratti di gestione stipulati tra INPS e SCIP Srl, allegati per estratto ai decreti pubblicati su Gazzetta Ufficiale.

Si ricorda che, per effetto di tali disposizioni, l'INPS è demandato a proseguire la gestione del patrimonio immobiliare, anche avvalendosi di soggetti appaltatori già esistenti.

L'IGEI, ha quindi provveduto, per quanto di competenza, all'adempimento degli obblighi previsti dalle disposizioni normative operanti in materia e, in particolare, relativamente alle unità immobiliari trasferite da INPS a SCIP Srl, la Vostra Società non ha provveduto a stipulare nuovi contratti di locazione, né i rinnovi dei contratti di locazione scaduti successivamente alla data di entrata in vigore dei provvedimenti di trasferimento della proprietà.

Per quanto riguarda, più in dettaglio, le attività espletate dall'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 della posizione contabile, giuridica e di eventuale contenzioso relativa alle unità oggetto di vendita, aggiornando tali dati al momento in cui viene formulata la proposta di acquisto al conduttore.

Si provvede poi alla consegna, alla Società incaricata e all'INPS, di copia degli estratti conto e dei contratti, all'assistenza, in loco, in occasione dei sopralluoghi ai fabbricati, all'avvio delle procedure per la contabilizzazione 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 espleta, inoltre, le attività consequenziali alla formalizzazione delle vendite, ovvero: la chiusura della posizione contrattuale; l'interruzione della bollettazione; l'invio degli e/c con formale richiesta di pagamento di insoluti per canoni e oneri; l'aggiornamento dei dati ai fini fiscali; la consegna, al costituendo Condominio, di tutte le documentazioni di tipo tecnico o contabile afferenti lo stabile .

Si evidenzia, comunque, che, anche nel corso del 2007, il volume delle dismissioni 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 del precedente esercizio, sia la struttura tecnica che la struttura amministrativa della Società sono coinvolte nell'espletamento delle attività di supporto, antecedenti e successive alle vendite.

Anche durante l'esercizio 2007, la Vostra Società ha provveduto alla elaborazione degli adempimenti fiscali.

Per gli immobili in gestione, di proprietà INPS, si è provveduto al calcolo dell'imponibile da sottoporre a tassazione, predisponendo la dichiarazione dei redditi dei terreni e dei fabbricati sia su supporto cartaceo che su supporto informatico, ai fini dell'invio telematico della stessa al Ministero dell'Economia e Finanze.

Per quanto riguarda l'I.C.I. degli immobili in gestione, sia di proprietà INPS che SCIP Srl, la Vostra Società, alle scadenze di legge, ha elaborato l'imposta dovuta, anche tenendo conto delle vendite effettuate nel periodo ed ha provveduto, poi, ai consequenziali versamenti.

Facciamo presente che l'attività svolta ai fini dell'elaborazione dell'I.C.I. si sta rivelando alquanto complessa, in ragione del fatto che molti Comuni effettuano le verifiche sulla base di dati catastali non aggiornati, in quanto antecedenti alle vendite e senza tenere conto, pertanto, delle innumerevoli pratiche di variazione e di frazionamento delle unità, che vengono presentate ai fini delle vendite.

L'IGEI, conseguentemente, fornisce ai Comuni interessati tutte le notizie e documentazioni utili ai fini del riallineamento dei dati catastali; si segnala, inoltre, che, in caso di accertamenti notificati dai vari Comuni all'INPS o alla SCIP Srl, la Vostra Società provvede anche alla verifica della congruità degli importi richiesti.

La suddetta attività, sia relativa alle imposte sui redditi che relativa all'I.C.I., è svolta grazie all'utilizzo della banca dati e del sistema di gestione informatica per la rilevazione dei dati fiscali ed in collaborazione

con i funzionari dell'INPS, che assistono e concorrono alla suddetta elaborazione.

Relativamente ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione — per la parte non cartolarizzata — non si segnalano incrementi significativi di rinnovi e di nuove affittanze.

Al momento peraltro, tra le unità non cartolarizzate, rimangono sfitte diverse unità ad uso abitativo e diverso, la cui eventuale messa a reddito sarà necessariamente condizionata dalla tempistica di avvio della terza fase di cartolarizzazione

Nel corso dell'esercizio 2007 la Vostra Società ha proseguito l'espletamento delle attività manutentive del patrimonio immobiliare, sia pure in misura progressivamente ridotta, per effetto delle dismissioni in corso.

Si ricorda che, in tale ambito, sono in generale collocate le attività per la 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 all'immissione, sul mercato, degli immobili.

Con particolare riferimento agli interventi per manutenzione di carattere indifferibile, ai sensi dell'art. 4 della Convenzione, è proseguito, nel corso del 2007, l'intervento di risanamento conservativo e di consolidamento dello stabile in Roma, v. Flavia 67, già autorizzato dall'INPS.

Con riferimento ai lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, è opportuno rilevare che la spesa totale sostenuta dall'INPS

ha subito, nel corso dell'esercizio 2007, una ulteriore progressiva flessione, sia in considerazione delle alienazioni che della politica conservativa attuata dall'Istituto, in ragione della quale sono stati posti in essere esclusivamente gli interventi assolutamente necessari e indifferibili.

Ancora con riferimento alle attività gestionali, si informa che, nell'esercizio 2007, è proseguito lo svolgimento delle attività di gestione del personale addetto alla custodia e alla pulizia degli immobili da reddito di proprietà dell'Istituto, demandato dall'1/11/97 all'IGEI, in virtù della determinazione dell'INPS n. 28/97.

Nel corso del 2007 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.

Venendo ora al contenzioso con l'INPS, relativo alla determinazione del compenso dovuto alla Vostra Società, ai sensi dell'art. 10 della Convenzione, per il periodo di gestione 1992/1993, si informano i signori Azionisti che, come già esposto in apertura della presente relazione, il giudizio di appello, promosso avverso la decisione n. 20447/02 del Tribunale di Roma, si è concluso con la sentenza n. 2800 del 21/6/07; con tale decisione, la Corte d'Appello ha ordinato la restituzione, in favore dell'INPS, dell'importo di € 818.067 oltre accessori ed ha, contestualmente, respinto l'impugnazione, avanzata dalla IGEI, per il riconoscimento dell'importo di euro 581.014 oltre accessori.

Si danno per noti i fatti che hanno originato il contenzioso, già esposti nelle relazioni ai precedenti bilanci, nonché i contenuti della sentenza sopra citata, trasmessa in copia integrale ai Soci con comunicazione dei Liquidatori in data 5/12/07.

Nel merito, la Vostra Società rimane comunque certa della validità dell'interpretazione dell'art. 10 della Convenzione, così come prospettata negli atti del giudizio.

I Liquidatori, pertanto, hanno provveduto a dare mandato al legale fiduciario per la proposizione del ricorso avanti la Suprema Corte di Cassazione, ritenendo che tale impugnazione sia un atto dovuto, in funzione del ruolo ricoperto ed in considerazione delle limitazioni poste ai poteri conferiti ai liquidatori.

Venendo all'esame della situazione occupazionale, non sono intervenute modifiche di rilievo nel corso del 2007, ad eccezione di una posizione cessata a seguito di dimissioni.

Permane, comunque, in maniera sempre maggiore, la problematica del ricollocamento dei dipendenti, inevitabilmente legata allo stato di liquidazione: in ordine a tale problema i Liquidatori auspicano l'adozione di ogni iniziativa utile, diretta a salvaguardare i posti di lavoro e le professionalità dei soggetti impiegati presso la Società.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si ravvisano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio; l'IGEI prosegue l'attività di gestione ordinaria del patrimonio e quella di supporto, per quanto di propria competenza, alle

attività della dismissione del patrimonio immobiliare, sulle quali è stato riferito in precedenza.

Si conferma che i Liquidatori hanno provveduto alla redazione del DPS e agli altri adempimenti ex D.Lgs. 30/6/03 n. 196, e successive modifiche e integrazioni, nel termine di legge del 31/3/08.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto concerne le attività in corso, la gestione, come osservato in apertura della presente relazione, è proseguita in regime transitorio a far tempo dalla data di messa in liquidazione.

Nello svolgimento del proprio mandato i Liquidatori hanno inteso adempiere, pur nella salvaguardia del patrimonio societario, alle determinazioni della Proprietà ed hanno proseguito la gestione con la finalità primaria di salvaguardare il patrimonio e di garantirne la massima redditività, trattandosi peraltro di obiettivi dovuti e compatibili con lo stato di liquidazione

Si osserva inoltre che, nel corso del tempo, sono stati progressivamente migliorati ed ottimizzati i risultati di gestione, incrementando il volume delle richieste per fitti ed abbattendo le morosità.

Alla luce di quanto ora osservato pertanto, la gestione svolta dalla IGEI si è dimostrata complessivamente proficua per l'Istituto Proprietario.

In merito all'evoluzione prevedibile della gestione si ritiene che la cessazione delle attività possa avvenire in tempi compatibili con la totale dismissione del Patrimonio dell'INPS.

In ogni caso i Liquidatori, fino alla cessazione dell'attività, proseguiranno la gestione mantenendo le strutture aziendali massimamente efficienti.

Rapporti con l'impresa controllante

I saldi esposti nel bilancio d'esercizio 2007 derivanti da rapporti v/società controllante (INPS) possono essere così sintetizzati: crediti per euro 11.575.297; debiti per euro 13.104.075 ricavi per euro 2.364.668 (di cui euro 766.938 relativi al compenso 2007 per le attività svolte come da Convenzione ed euro 1.597.729 per compenso riconosciuto da INPS relativamente alla gestione degli immobili cartolarizzati); saldi attivi di c/c euro 1.340.402.

Per quanto riguarda il dettaglio dei debiti verso controllante si rimanda alla nota integrativa.

I crediti e debiti v/s controllante sono principalmente riconducibili a flussi finanziari generati dalla gestione del patrimonio immobiliare dell'INPS ad uso locativo e come tali non influenzano il reddito d'esercizio, ad eccezione dei crediti per fatture da emettere, per complessive euro 451.008 relativi a compensi e recuperi di spese sostenute da IGEI per conto dell'INPS.

Per tutte le ulteriori informazioni si rimanda alla nota integrativa.

La Vostra Società ha provveduto a redigere il rendiconto finanziario della gestione del patrimonio immobiliare da reddito INPS al 31/12/2007.

Detto rendiconto, esaminato dalla società di revisione incaricata, unitamente agli altri documenti del bilancio, è allegato a quest'ultimo e ne costituisce parte integrante.

Si propone pertanto, ai Signori Azionisti, l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2007 ed il riporto a nuovo della perdita.

Roma li 31 marzo 2008

INPS Gestione Immobiliare IGEI Spa in liquidazione

I Liquidatori

(ing. Giovanni B. Guglielmi) (prof. avv. Andrea Amatucci)

INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

Iscritta al registro delle Imprese di Roma al num. Cod. fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al REA di Roma al n.751318

STATO PATRIMONIALE

		AL 31/12/2007	AL 31/12/2006
	ATTIVO		
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
	Versamenti non ancora richiamati	5.422.797	5.422.797
	TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	5.422.797	5.422.797
B	IMMOBILIZZAZIONI		
B.II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.4	Altri beni materiali	25.354	20.946
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	25.354	20.946
B.III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.2	Crediti	322	322
B.III.2.d	Crediti verso altri		
	Esigibili entro l'esercizio successivo	322	
B.III.3	Altri titoli	2.644.235	2.580.648
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2.644.557	2.580.970
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	2.669.911	2.601.916
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.II	CREDITI		
C.II.4	Crediti verso impresa controllante esigibili entro l'esercizio successivo	11.575.297	12.896.672
C.II.5	Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	219.783	105.779
	TOTALE CREDITI	11.795.080	13.002.451
C.IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1	Depositi bancari e postali	2.670.132	1.682.258
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	9.424	7.639
	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.679.556	1.689.897
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	14.474.636	14.692.348

INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

Iscritta al registro delle Imprese di Roma al num. Cod. fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al REA di Roma al n.751318

STATO PATRIMONIALE

D	RATEI E RISCONTI ATTIVI			
	Altri ratei e risconti attivi		2.219	2.011
	TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		2.219	2.011
	TOTALE ATTIVO		22.569.563	22.719.072