

Valore della produzione

Il valore globale della produzione è di € 2.806.511.

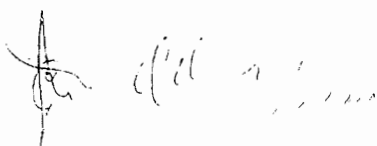
I ricavi di € 2.278.227 rappresentano per € 766.939 il compenso riconosciuto dall'Inps per l'attività svolta, ai sensi dell'art. 10 della convenzione INPS – IGEI e per € 1.511.288 il compenso, sempre riconosciuto dall'Inps, relativo alla gestione degli immobili ex cartolarizzazione. Il compenso previsto dalla convenzione non ha subito variazioni rispetto allo scorso esercizio, mentre quello relativo agli immobili ex cartolarizzazione è stato ridotto per effetto delle vendite intervenute nell'anno che ha determinato una diminuzione del carico degli immobili da gestire.

Gli altri ricavi ammontano a € 528.284 suddivisi come segue:

	2010	2009
- Recupero costi per consulenze tecniche	124.912	53.285
- Spese legali recuperate da inquilini	162.183	120.256
- Recupero spese legali	187.649	285.789
- Recupero spese gestione	53.500	53.500
- Sopravvenienze attive	39	132
- Altro	<u>1</u> 528.284	<u>189</u> 513.151

Le consulenze tecniche per conto gestione si riferiscono alle prestazioni forniteci dai professionisti ai fini della gestione del patrimonio Inps.

Esse trovano contropartita nei crediti v/controlante.



Le spese legali sono state già commentate nella voce "crediti v/controllante"

dell'attivo dello Stato patrimoniale.

I recuperi spese gestione portieri si riferiscono agli oneri che la società ha sostenuto nel 2010 per la gestione del portierato e che sono a carico dell'istituto. La voce trova contropartita nei crediti v/ controllante.

Costi della Produzione

Ammontano complessivamente a € 2.664.710.

La composizione e la variazione dei costi di produzione possono essere così sintetizzate:

	2010	2009
- costi per materie prime, servizi e godimento beni di terzi	1.847.052	1.923.153
- costi per personale	747.632	656.726
- ammortamenti	5.354	6.799
- oneri diversi di gestione	<u>64.672</u>	<u>65.117</u>
	2.664.710	2.651.795

I costi per servizi comprendono per € 805.675 i compensi riconosciuti agli azionisti privati ovvero società appartenenti a questi ultimi per i servizi resi nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare dell'Inps. Tale importo è stato rideterminato nel corso del 2010 a seguito del minor carico di lavoro derivante dalle vendite del patrimonio immobiliare dell'Inps. I compensi sono così suddivisi:

- VIANINI LAVORI	€ -
- SOVIGEST	€ 75.839

114 *Il Presidente della Commissione*

✓

- CMC	€	434.438
- PRELIOS	€	111.828
- GE.FI	€	<u>183.570</u>
		805.675

Sono inoltre comprese € 318.636 di spese legali che, al netto dei recuperi dagli inquilini, vengono ribaltate all'istituto.

I costi per servizi comprendono € 101.591 di emolumenti corrisposti ai liquidatori e € 28.146 di emolumenti spettanti al Collegio Sindacale. Questi ultimi sono stati calcolati sulla base della nuova tariffa entrata in vigore dall'ottobre 2010.

Per quanto riguarda il costo del personale alla data del 31.12.2010 l'organico della società risulta composto da 18 persone. Rispetto allo scorso esercizio tale costo ha subito un incremento in quanto nella voce è stato incluso il costo dei tickets, fino all'anno scorso riclassificati nei costi per servizi, e, inoltre, per effetto dell'assunzione di una persona.

Gli oneri diversi di gestione, che ammontano a € 64.672 sono così suddivisi:

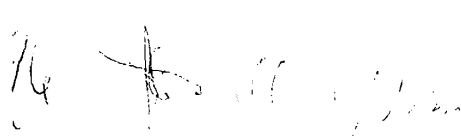
- Spese amministrative	€	58.202
- Sopravv. passive	€	6.470

Ammortamenti

Comprendono solo gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali in quanto le immobilizzazioni immateriali sono state interamente svalutate nel bilancio 1998.

Proventi e Oneri finanziari

Ammontano a € 69.502 contro € 91.764 del precedente bilancio.



La loro composizione e movimentazione è la seguente:

	2010	2009
- proventi su titoli iscritti nelle immobilizz. che non costituiscono partecipazioni	54.004	79.323
- interessi attivi su c/c bancari	15.498	14.322
- oneri vari	- 69.502	(1.881) 91.764

Non risultano interessi passivi imputati direttamente a voci dello stato patrimoniale.

Proventi ed oneri straordinari

Ammontano a € 14.

Imposte sul reddito dell'esercizio

2010	2009
33.550	30.253

Per ulteriori informazioni sul bilancio al 31 dicembre 2010 si fa espresso rinvio al contenuto della Relazione sulla Gestione dei Liquidatori.

I Liquidatori

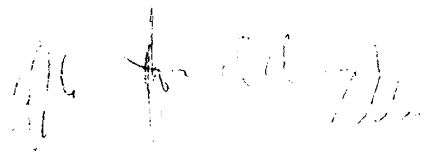
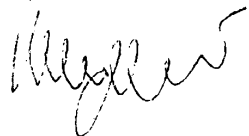
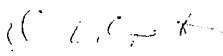
Dott. Flavio Marica

Dott. Vincenzo Damato

Avv. Giancarlo Nune'

Prof. Andrea Amatucci

Ing. Giovanni B. Guglielmi



immobilizzazioni materiali

INPS GESTIONE IMMOBILIARE IGEL SPA in Liquidazione All. sub 1
PROSPETTO MOVIMENTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Mobili ed Attrezzature Ufficio	Autovetture	Macchine elettroniche	Piccola Attrezzatura	TOTALE
Saldo all'inizio dell'esercizio					
Costo Storico	107.367	31.538	76.870	397	216.172
Rivalutazioni					
Svalutazioni					
Ammortamento	102.945	25.335	76.870	397	205.547
Totale	4.422	6.203	0	---	10.625
Variazioni dell'esercizio					
Rivalutazioni					
Utilizzo fondo ammortamento				397	
Ammortamento					
Alienazioni				397	
Svalutazioni					
Ammortamento	1.220	4.135			5.355
Riclassificazioni					
Saldo fine esercizio	3.202	2.068	0	0	5.270

movimentazioni voci patrimonio netto

INPS GESTIONE IMMOBILIARE IGEI SPA in Liquidazione
MOVIMENTAZIONE DELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO

All. sub 2

EURO	Saldo Iniziale	Destinazione Risul. Eserc.	Distribuzione ai Soci	Altre Variazioni	Utile (o Perdita)	Saldo Fine Esercizio
I CAPITALE	7.746.750					7.746.750
IV RISERVA LEGALE	73.378	10.673				84.051
VII RISERVA DA ARROTOND. UNITA' DI EURO	-2					-2
VIII UTILE A NUOVO	1.182.836	202.804				1.385.640
VIII PERDITA A NUOVO	-1.186.545					-1.186.545
IX UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	213.478	-213.478			177.738	177.738

PATRIMONIO NETTO
PROSPETTO RISERVE DISPONIBILI

DESCRIZIONE	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE
CAPITALE	7.746.750		
RISERVE DI UTILI:			
RISERVA LEGALE	84.051	B	
UTILE A NUOVO	199.095	C	199.095
TOTALE			199.095
RESIDUO DISTRIBUIBILE			199.095

A= Riserva disponibile e non distribuibile (per aumento di capitale)

B= Riserva disponibile e non distribuibile (per copertura di perdite)

C= Riserva disponibile e distribuibile (per distribuzione ai soci)

16

di 111

D

Inps - Direzione Centrale Bilanci e servizi fiscali

Riconciliazione dati di bilancio e dati di patrimonio anno 2010

CREDITI (SPESE)

Bilancio	10.350.247
----------	------------

Patrimonio	10.350.247
------------	------------

Disponibilit  liquide

Casse (Inps)

Bilancio	3.037
----------	-------

Cassa Igei	<u>-147</u>
------------	-------------

Patrimonio	2.890
------------	-------

Banche (c/c Inps)

Bilancio	1.481.841
----------	-----------

c/c 17291	<u>-48.923</u>
-----------	----------------

Patrimonio(c/c 17290)	1.432.918
-----------------------	-----------

DEBITI
(INCASSI)

Bilancio	11.771.765
----------	------------

-48.922

Fitti su c/c
17291

11.722.843

920.326

Rimesse
all'Igei

4.500.000

Rimesse all'Inps

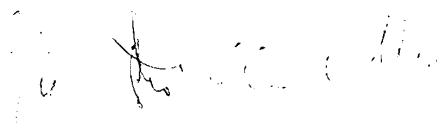
60.716

Incassi da definire

<u>36.105</u>

Incassi definiti

Patrimonio	17.239.990
------------	------------




INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Rendiconto finanziario delle variazioni di capitale circolante netto

FONTI DI FINANZIAMENTO

	31.12.2010	31.12.2009
FONTI GENERATE DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile(perdita)	177.738	213.477
Ammortamenti	5.354	6.799
Quota di tratt. di fine rapporto	39.957	37.054
Capitale circ.netto generato dalla gestione reddituale	223.049	257.330
Rid. Imm.ni Mat.li	397	0
Rid. Imm.ni finanziarie	322	0
Totale riduz. Attivo Imm.to	719	0
Totale fonti di attivo immobilizzato	223.768	257.330

IMPIEGHI DI FONDI

AUMENTI DI ATTIVO IMMOBILIZZATO

Aumenti di immobilizzazioni finanziarie	54.004	79.320
Aumenti di imm.ni mat.li	0	2.858
Totale di aumenti di attivo immobilizzato	54.004	82.178

DIMINUZIONI DI PASSIVO IMMOBILIZZATO

Utilizzo trattamento di fine rapporto	43.958	26.150
Utilizzo fondo amm.to	397	0
Totale diminuzione di passivo immobilizzato	44.255	26.150

TOTALE DI IMPIEGHI DI FONDI

98.259	108.328
---------------	----------------

AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAP.CIRC.NETTO

125.509	149.002
----------------	----------------

Determinato da:

INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE ATTIVITA' A BREVE

Disponibilità liquide	260.544	1.092.218
Crediti	-1.073.376	379.745
Ratei e risconti attivi	0	-195
Variazione delle attività a breve	-812.832	1.471.768

14. 11. 2011

11. 11. 2011

INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE PASSIVITÀ A BREVE

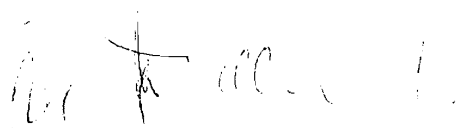
Debiti v/fornitori	-108.052	138.295
Debiti tributari	121.014	-95.055
Altri debiti	927.509	-1.365.633
Ratei e risconti passivi	-2.130	-373

Variazione delle passività a breve

938.341	-1.322.766
---------	------------

AUMENTO (DIMINUIZIONE) DEL CAPITALE
CIRCOLANTE NETTO

125.509	149.002
---------	---------



Inps - Direzione Centrale Bilanci e servizi fiscali		Rendiconto Generale Bilancio 2010	
GESTIONI		CASSA	
ENTRATE		TOTALI	
SALDO BANCHE AL 31/12/2009		1.323.115,60	
SALDO CASSA AL 31/12/2009		6.058,04	
BILLETTATO ESERCIZIO			
- FITTI		13.056.228,38	
- ONERI ACCESSORI		2.209.371,34	
TOTALE		15.265.599,72	
MOROSITA' ESERCIZIO			
- FITTI		2.442.902,62	
- ONERI ACCESSORI		611.180,82	
TOTALE		3.054.083,44	
INCASSATO ESERCIZIO			
- FITTI		10.613.325,76	
- ONERI ACCESSORI		1.598.190,52	
TOTALE		12.211.516,28	
INCASSI ESERCIZI PRECEDENTI			
- FITTI		2.479.734,41	
- ONERI ACCESSORI		524.905,94	
INCASSI DI FINI ANNI PRECEDENTI		0,00	
TOTALE		3.004.640,35	
ALTRI INCASSI			
- DA DEFINIRE		134.707,84	
- RESTITUZIONE ERRORE ADDEBITO BANCA 2009		460.144,60	
IN TRANSITO		39.772,61	
INTERESSI SU FIDUCIARIE		9.885,93	
- BOLL		50.148,97	
TOTALE		694.659,95	
TOTALE ENTRATE 2010		15.910.816,58	
TOTALE A PAREGGIO		17.239.990,22	
USCITE			
SPESA A CARICO CONDUTTORE			
- RINVIAMENTO PAGATO NEL 2010		664.805,03	
- RINVIAMENTO PAGATO NEL 2010		320.967,59	
- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2010		1.022.900,38	
- ALTRO PAGATO NEL 2010		342.967,68	
- IMPOSTA REGISTRO		121.299,55	
TOTALE		2.472.940,23	
SPESA PERSONALE CUSTODIA		360.224,68	
SPESA A CARICO PROPRIETA'			
- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2010		2.921.675,39	
- ONERI PER PROCEDURA PIA		28.090,33	
- IMPOSTA REGISTRO		143.058,64	
- BOLL		25.719,20	
- RIMBORSI		0,00	
- IMPOSTA ICI		1.980.993,00	
- ALTRI ONERI		2.417.545,72	
TOTALE		7.517.082,28	
TOTALE SPESE		10.350.247,19	
INCASSI IN TRANSITO (O DEFINITI) NEL 2010		33.608,59	
RINVIAMENTI VERSATI AL TRPS NEL 2010		4.500.000,00	
RINVIAMENTI AL TRASFERIMENTO PER IL 2010 (IVA INCLUSA)		920.326,20	
TOTALE USCITE		15.804.181,98	
DISPONIBILE DA CASSA AL 31/12/2010		2.859,80	
SALDO BANCHE AL 31/12/2010		1.432.918,44	
TOTALE A PAREGGIO		17.239.990,22	

INPS Gestione Immobiliare IGEI 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 2010**

1 - Signori Azionisti,

prima di procedere all'esame dei risultati dell'esercizio si ricorda che con assemblea dei Soci del 25/06/10, a seguito di determinazione del Presidente INPS n. 29 del 23/6/10, l'organo di rappresentanza della IGEI Spa è stato integrato con tre nuovi liquidatori. A seguito dell'accettazione delle nomine si è quindi costituito un Collegio di cinque Liquidatori, il cui potere rappresentativo è articolato in via congiunta, operante secondo le linee guida indicate dall'INPS con la determinazione sopra citata.

Per quanto concerne i risultati dell'esercizio si informa 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 2010 con un utile lordo di euro 211.288 che, al netto delle imposte, è pari a euro 177.738.

Anche nel corso dell'esercizio 2010 la Società, stante lo stato di liquidazione, ha proseguito le attività ordinarie in regime di prorogatio, in linea con il procedere delle operazioni



di dismissione del patrimonio immobiliare e nell'intento di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

Per quanto attiene gli aspetti gestori si ricorda che le attività di richiesta e di incasso dei canoni di locazione risentono del processo di dismissioni del patrimonio immobiliare, cui è conseguita una complessiva diminuzione degli importi richiesti per fitti e oneri (c.d. bollettato).

In particolare, per quanto riguarda i volumi degli importi richiesti per fitti e oneri, si informa che la Società è passata da euro 15.287.531 nel 2009 a euro 15.265.600 nel 2010; per effetto delle alienazioni in corso, il decremento del volume del bollettato nel 2010, rispetto all'esercizio 2009, è pari al 0,14 % circa per un importo complessivo di euro 21.731.

Con riferimento al recupero degli insoluti, si informa che nell'esercizio 2010 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 ai crediti il cui recupero avviene in sede giudiziale ed è quindi differito nel tempo, ovvero a crediti non recuperabili, in ragione delle condizioni di oggettiva insolvenza in cui versa il soggetto debitore (per fallimento, decesso, assenza di eredi, irreperibilità etc.).

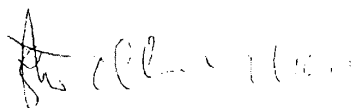
7/10/10

L'incidenza media delle morosità sul volume del bollettato totale (anni 1992-2010) è pari al 3,20 % suddivisa in 1,9 % (uso abitativo), 4,6 % (uso diverso), 3,7 % (enti pubblici); la percentuale dell'esercizio 2010 è quindi inferiore a quella riscontrata nell'esercizio 2009 (pari al 3,31 %).

Si ricorda che detta percentuale include anche le somme accertate, in sede di conteggio finale, a titolo di "vacanza contrattuale", ratei e conguagli per oneri accessori, riscaldamento ecc.: si tratta, pertanto, di crediti riferiti ad unità non più in gestione, che vengono successivamente recuperati presso gli acquirenti delle unità.

Nelle situazioni di insolvenza si segnala in particolare la posizione della Soc. Editrice Romana Il Tempo Spa, conduttore dell'immobile in Roma palazzo Wedekin, che nel corso del 2009-2010 ha sostanziato una rilevante morosità (c.a due milioni di euro), seppur regolamentata di piano di rientro concordato con INPS, a fronte del quale sono state rilasciate garanzie di pagamento.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato, l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2010, per i titoli sopra indicati ed al netto dei costi di pertinenza della Proprietà (ICI, oneri non ripetibili dal conduttore ecc.) l'importo complessivo di euro 4.500.000, importo superiore, di euro 3.000.000, rispetto a quanto rimesso nel 2009; per il dettaglio dei costi si rimanda al rendiconto di gestione.



Nell'intento di garantire la redditività degli immobili la Vostra Società, inoltre, ha proseguito ad instaurare 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, sono proseguite, oltre alle azioni di sfratto per morosità, anche azioni giudiziali per finita locazione ed azioni dirette a reprimere le occupazioni senza titolo o altra tipologia di inadempimento; 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. Si segnala, inoltre, un incremento del contenzioso relativo ad unità già dismesse per recupero dei crediti, di importo complessivamente rilevante, dovuti a titolo di oneri accessori riferiti al periodo precedente l'alienazione e fino alla costituzione del Condominio.

Nel complesso il contenzioso, dopo un iniziale consistente decremento a seguito dell'avvio delle dismissioni, si è mantenuto su valori omogenei negli ultimi anni.

Per quanto attiene alle spese legali, queste, nel corso del 2010, sono pari ad euro 156.453 al netto dei rimborsi (euro 162.183) e delle spese vive (euro 18.123); 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,

7/6/11

vengono imputate ai costi di gestione dell'IGEI e rimborsate dall'INPS.

Peraltro, nel contenzioso con gli inquilini la Vostra Società esplica prevalentemente un ruolo giudiziale attivo, atteso che le azioni sono principalmente 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 prevalentemente 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 all'esborso, in considerazione dei lunghi tempi di durata dei giudizi e delle fasi esecutive per il recupero coattivo del credito. Con riferimento a tale aspetto si osserva, peraltro, che l'attuale fase economica ha inciso negativamente, rispetto all'esercizio precedente, sul recupero degli importi riconosciuti, in sentenza, a favore della IGEL.

Per quanto attiene al recupero stragiudiziale delle morosità, si ricorda infine 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