

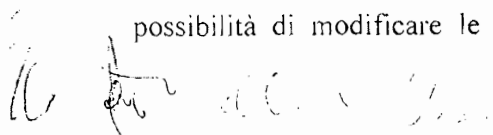
percentuale, delle esposizioni debitorie sostanziate, sia per i crediti derivanti da locazioni ad uso abitativo che per quelli derivanti da locazioni ad uso diverso, settore in cui, a causa della attuale situazione economico-finanziaria, si manifestano le maggiori sofferenze.

Relativamente ai contratti di locazione ad uso abitativo e uso diverso, Vi informiamo che, nel corso dell'esercizio 2010, la Vostra Società non ha provveduto ad incentivare la messa a reddito delle unità in gestione, a seguito di disposizione ricevuta dall'INPS con nota del 14/1/10 prot. 610.

Con riferimento alle procedure di dismissione del patrimonio, si ricorda che in virtù dell'art. 43 bis L. 14/09 è venuta meno la procedura di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali, avviata nel 2001 e nel 2002, con conseguente trasferimento ai soggetti originariamente proprietari del patrimonio residuo invenduto.

Le suddette norme dispongono inoltre che, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, i soggetti originariamente proprietari degli immobili vengono sostituiti alla SCIP, in tutti i rapporti anche processuali ed attinenti alle procedure di vendita in corso, relativi agli immobili trasferiti.

Per effetto della disposizione in esame l'Istituto potrà procedere alla vendita diretta degli immobili trasferiti, fatti salvi, in ogni caso, i diritti spettanti agli aventi diritto, con possibilità di modificare le procedure al fine di rendere più

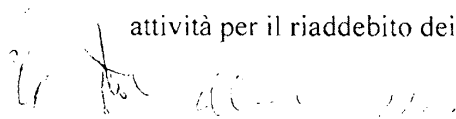


efficiente il processo di vendita, in modo da massimizzare gli incassi in relazione alla attuale situazione del mercato immobiliare.

Sono peraltro proseguite anche nel corso del 2010 le vendite di unità provenienti dal patrimonio già cartolarizzato seppure con volume ridotto rispetto all'esercizio precedente; in occasione delle vendite la Vostra Società ha continuato a fornire la necessaria assistenza all'Istituto provvedendo alle definizioni delle posizioni contabili, giuridiche 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 ricorda che la IGEI espleta, altresì, le attività successive e 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.

La Vostra Società è inoltre tutt'ora impegnata, nelle attività gestionale relative ad immobili inseriti in condomini consistenti in particolare nelle attività di partecipazione assembleare, nel controllo contabile sulla congruità delle richieste economiche degli amministratori e nelle successive attività per il riaddebito dei costi ai conduttori.

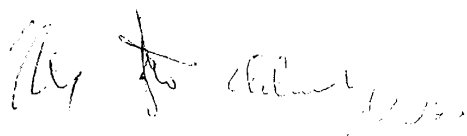


Nel corso del 2010 il volume delle dismissioni ha espletato una delimitata incidenza sui costi di gestione, peraltro parzialmente compensata dalla remunerazione dei costi sostenuti per le parallele attività di assistenza alle vendite: infatti, come già rilevato nella relazione al bilancio del precedente esercizio, sia la struttura tecnica che la struttura amministrativa della Società sono coinvolte nell'espletamento delle attività di supporto, antecedenti e successive alle vendite.

Per quanto attiene alla elaborazione degli adempimenti fiscali la Vostra Società ha 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 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. è particolarmente 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 per il passato alla SCIP Sri, la Vostra Società provvede anche alla verifica della congruità degli importi richiesti.

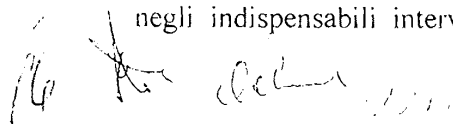
La suddetta attività, sia relativa alle imposte sui redditi che relativa all'I.C.I., è svolta grazie all'utilizzo della banca dati e del sistema di gestione informatica per la rilevazione dei dati fiscali ed in collaborazione con i funzionari dell'INPS, che assistono e concorrono alla suddetta elaborazione.

Nel corso dell'esercizio 2010 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.

Le attività manutentive di qualche rilievo hanno riguardato, nel corso del 2010, quanto di seguito elencato.

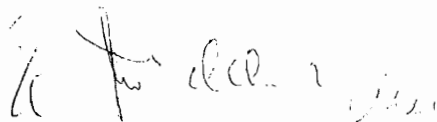
Per Palazzo Debite in Padova e Villa Pullé in Chievo (VR) gli oneri di maggior impegno sono costituiti - oltre che negli indispensabili interventi di prima messa in sicurezza -



negli studi e progettazioni delle opere necessarie alla conservazione manutentiva dei due edifici stimate pari ad € 1.230.302,21 , per il primo edificio, ed € 1.019.745,04 per un prioritario intervento di recupero della Villa Pullé in Chievo, oltre ulteriori € 1.084.438,54 per un successivo intervento di completo risanamento di tale complesso, finalizzato a sue future possibili collocazioni locative od alienazioni. Di tali conclusioni si è data comunicazione alla Proprietà per ogni conseguente disposizione operativa.

Sono invece in fase di prossima aggiudicazione interventi urgenti di messa in sicurezza degli immobili di Via Galliera - Bologna e Via della Cittadella - Piacenza per un importo di approssimativi € 150.000,00. Per gli stessi immobili si sono inoltre proposti alla Proprietà ulteriori successivi interventi - per i quali si è in attesa di disposizioni - finalizzati ad una loro manutenzione straordinaria conservativa , per un ammontare complessivo di circa € 1.200.000,00 in massima parte di pertinenza dell'immobile di Via Galliera - Bologna , situato in pieno centro storico della città e con importanti caratteristiche di pregio architettonico e storico.

Nella città di Roma infine, importanti studi hanno interessato il Teatro Quirino per progettazioni relative alla realizzazione delle opere necessarie a dotare lo stabile e le attività in esso svolte all'ottenimento del CPI di legge (Certificato di Prevenzione Incendi), e per la realizzazione delle quali sono in corso le procedure di affidamento dei lavori per un importo di complessivi € 356.279,84.

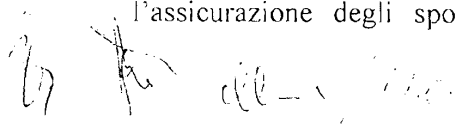


Sempre in Roma nel corso dell'anno, si sono pure richieste disposizioni da parte della Proprietà in merito all'avvio dei previsti interventi di consolidamento, per rispondenza statica delle strutture nello stabile di Via Piave, così come proposti nella variata impostazione progettuale di due distinte cantierizzazioni dell'appalto che prevede l'avvio di un primo intervento per la sola scala B dell'importo di € 474.567,01.

Con riferimento ai lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, si informa infine che la spesa totale si è mantenuta sostanzialmente costante ove tenuto conto che nel caso di alcuni stabili soggetti a ristrutturazione statica parte delle spese per lavori sono state recuperate dalla Proprietà grazie all'incremento dei prezzi di vendita.

Ancora con riferimento alle attività gestionali, si informa che, nell'esercizio 2010, 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'1/1/97 all'IGEI, in virtù della determinazione dell'INPS n. 28/97.

Nel corso del 2010 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 a far tempo dall'1/1/98, nonché della Cassa di previdenza per l'assicurazione degli sportivi (SPORTASS) di cui è stata



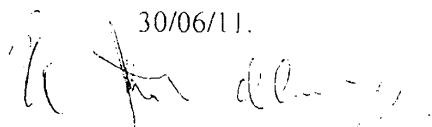
disposta la soppressione ed il trasferimento a INPS e INAIL del patrimonio immobiliare con D.L. 1/10/07 n. 159.

Con riguardo 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 ricorda che è tutt'ora pendente il ricorso avanti la Suprema Corte di Cassazione avverso la sentenza n. 2800 del 21/6/07 della Corte d'Appello di Roma; al riguardo si rimanda a quanto esposto nelle relazioni ai precedenti esercizi.

Venendo infine all'esame della situazione occupazionale, si informa che non sono intervenute modifiche nel corso del 2010.

Permane, comunque, in maniera sempre maggiore, la problematica del ricollocamento dei dipendenti, inevitabilmente legata allo eventuale cessazione delle attività stante lo 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.

Al riguardo si segnala che con determinazione Commissariale n. 63 dell'11/3/10, richiamata dalla Determina del Presidente INPS n. 29/10 allegata al verbale di Assemblea dei Soci IGEI del 25/6/10 è stata indicata, quale data di cessazione della Società, quella del 31/12/10, termine differito, a seguito di determina INPS e Assemblea dei Soci dell'1/2/11 al 30/06/11.



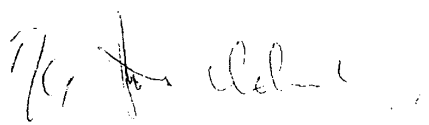
Sul punto si fa presente inoltre che alla data odierna non è stato possibile dare attuazione alla delibera assembleare del 25/6/10 con riferimento al piano analitico di liquidazione, non essendo ancora noti i tempi del trasferimento degli immobili al costituendo Fondo Immobiliare o nuovo Gestore

2 - Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento ai fatti di rilievo si segnala che per effetto dell'art. 7 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 è stata disposta la soppressione dell'IPOST, con conferimento in INPS del relativo patrimonio da reddito; l'Istituto come da determinazione del 23/12/10 n. 194 e successiva lettera INPS del 3/3/11 prot. 17/11 ha provveduto ad avviare il procedimento per il trasferimento ad IGEL della gestione del patrimonio suddetto.

Sono ad oggi in corso le valutazioni degli effetti in termini economici dell'incremento di carico di lavoro.

Si informa inoltre 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 31/3/11 ed hanno altresì provveduto ad ottemperare al Dec. Lgs. 81/08.



Si precisa infine che è tutt'ora in corso il procedimento per il recupero dell'IRAP versata negli anni precedenti e recuperabile ai sensi di legge.

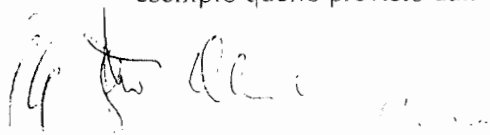
3 - Evoluzione prevedibile della gestione

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 garantire la massima redditività – nei limiti delle disposizioni impartite dall'Istituto - trattandosi peraltro di obiettivi dovuti e compatibili con lo stato di liquidazione

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 ovvero con l'adozione di un nuovo modello gestionale quale ad esempio quello previsto dall'Istituto attraverso la costituzione di



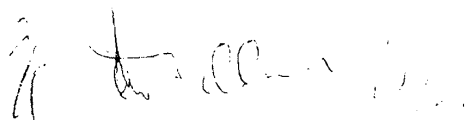
un Fondo Immobiliare ovvero il trasferimento a terzi dell'intera gestione.

In ogni caso i Liquidatori, fino alla cessazione dell'attività, proseguiranno la gestione mantenendo le strutture aziendali massimamente efficienti, pur con i limiti derivanti dalla perdurante mancanza di investimenti in particolare nel settore informatico.

4 - Rapporti con l'impresa controllante

I saldi esposti nel bilancio d'esercizio 2010 derivanti da rapporti v/società controllante (INPS) possono essere così sintetizzati: crediti per euro 10.716.308; debiti per euro 11.771.765; ricavi per euro 2.278.227; saldi attivi di c/c euro 1.481.841.

Per quanto riguarda i crediti, pari ad € 10.716.308, si precisa che tale importo, iscritto nell'Attivo dello Stato patrimoniale del Bilancio al 31/12/2010 della Vostra Società nella voce "Crediti v/Impresa controllante", rappresenta crediti di natura finanziaria che si riferiscono principalmente a pagamenti eseguiti da IGEI nel corso dell'esercizio 2010, per lo svolgimento delle attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'INPS. Si tratta quindi di spese sostenute in nome e per conto dell'INPS, risultanti anche nella voce "Totale spese" tra i dati patrimoniali del "Rendiconto gestione immobili" (periodo 01/01 – 31/12/2010).



Detta posta in attivo è in correlazione con la corrispondente voce presente nel Passivo dello Stato patrimoniale al 31/12/2010 “Debiti v/Impresa controllante”, per € 11.771.765, che non rappresenta veri e propri debiti, ma gli incassi dei canoni di affitto del patrimonio immobiliare esigibili entro l’esercizio successivo e, insieme ad altre voci, costituisce il “Totale entrate” 2010, risultante tra i dati patrimoniali del sopra indicato “Rendiconto gestione immobili”.

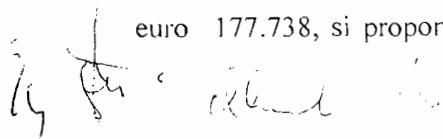
Tali poste sono riconciliate con i dati patrimoniali dell’anno 2010; si ricorda che analoga rappresentazione è presente in tutti i bilanci a tutt’oggi regolarmente approvati.

In conclusione 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 366.061 relativi a recuperi di spese sostenute e anticipate da IGEI per conto dell’INPS.

Per quanto riguarda il dettaglio dei debiti verso controllante e 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 31/12/2010.

Si propone pertanto ai Signori Azionisti l’approvazione del bilancio dell’esercizio 2010, per il cui utile, pari ad euro euro 177.738, si propone il riporto a nuovo, dedotta la quota



destinata a riserva legale. Inoltre si propone la copertura della perdita 2007 con gli utili portati a nuovo.

Roma li 31 marzo 2011

INPS Gestione Immobiliare IGEL Spa in liquidazione

I Liquidatori

dott. Flavio Marica

dott. Giancarlo Nunè

prof. avv. Andrea Amatucci

dott. Vincenzo Damato

dott. ing. Giovanni Battista Guglielmi

