ANALISI DEI RISULTATI DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE A REDDITO DEGLI ENTI PREVIDENZIALI

PAGINA BIANCA

Nel corso del 1999, secondo l'indagine condotta dall'Osservatorio sui risultati di bilancio relativi alla gestione del patrimonio immobiliare a reddito degli enti previdenziali pubblici, il valore degli affitti (rappresentati esclusivamente dai canoni di locazione con esclusione, quindi, degli oneri condominiali) di competenza dell'anno è ammontato a 1.079 miliardi di lire, registrando un incremento del 3,1% rispetto al 1998.

ENTE	VALORE DEGLI AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO (milioni di lire)		Var. % 1999/1998
	Anno 1998	Anno 1999	
ENPAF	19.144	18.278	-4,5
ENPALS	9.949	10.063	+1,1
INAIL	232.351	247.234	+6,4
INPDAI	157.514	163.572	+3,8
INPDAP	542.978	552.632	+1,8
INPS	66.616	70.923	+6,4
IPOST	10.470	9.484	-9,4
IPSEMA	7.350	6.977	-5,1
TOTALE	1.046.372	1.079.163	+3,1

Misurati in rapporto ai valori di bilancio degli immobili a reddito, che nell'anno non subiscono variazioni significative (ad eccezione dell'INAIL il cui patrimonio a reddito si incrementa del 5,6%) e ai valori più aderenti alle valutazioni correnti (di mercato o, in caso di indisponibilità di tale dato, catastali), i tassi di rendimento lordo, stimati dall'Osservatorio, verificano un modestissimo incremento.

ENTE	Tasso di redditività lorda (calcolato sul valore di bilancio del patrimonio)		Tasso di redditività lorda (calcolato sul valore di mercato o catast. del patrimonio)	
	Anno 1998	Anno 1999	Anno 1998	Anno 1999
ENPAF	35,3%	33,6%	3.0%	2,9%
ENPALS	4,0%	4,1%	4,0%*	4,1%*
INAIL	7,7%	7,5%	2,9%	2,9%
INPDAI	2,0%	2,1%	2,0%*	2,1%*
INPDAP	4,5%	4,4%	1,7%**	1,7%**
INPS	80,2%	83,1%	2,9%	3,1%
IPOST	8,5%	7,6%	3,7%*	3,4%*
IPSEMA	6,1%	5,8%	4,8%*	4,5%*
TASSO CALCOLATO SUI RISULTATI CONSOLIDA- TI DEGLI ENTI	4,4%	4,5%	2,0%	2,1%
MEDIA ARITMETICA DEI TASSI	18,9%	19,1%	3,1%	3,1%

* su valore catastale; **su valore di mercato rilevato dall'indagine parlamentare

Il tasso di redditività calcolato sui risultati consolidati delle gestioni immobiliari degli Enti (risultati ottenuti rapportando la somma dei canoni di tutti gli Enti alla somma dei valori immobiliari) passa dal 4,4% del 1998 al 4,5% del 1999 in relazione alla consistenza immobiliare in bilancio e dal 2,0% del 1998 al 2,1% del 1999 in relazione alle valutazioni più correnti, effettuate in base agli estimi catastali o ai riscontri di mercato

I tassi di redditività lorda, così calcolati, non consentono di effettuare confronti significativi fra Enti, in quanto la loro misura è influenzata dalle modalità di valutazione del patrimonio adottate: nei casi in cui è disponibile la stima del patrimonio a prezzi di mercato, il tasso di rendimento lordo risulta attestarsi sul 3% (ENPAF e INAIL 2,9%; INPS 3,1%) con l'eccezione dell'INPDAP, la cui redditività lorda si attesta sull'1,7%.

Ancora più complessa risulta l'analisi della redditività netta delle gestioni, la cui valutazione richiede di procedere per stime e sconta, in modo problematico, il problema della quantificazione degli ammortamenti. Per questo motivo il presente documento analizza la redditività netta nei casi in cui, attraverso la informazioni fornite dall'Ente o documentate nella relazioni di accompagno ai bilanci, è stato possibile ricostruire gli elementi utilizzati per tale stima.

Più significativa risulta l'analisi dei movimenti finanziari legati alle entrate connesse alla gestione degli immobili da reddito.

Come è possibile notare dalla tabella seguente che analizza le riscossioni degli affitti dell'anno 1999, il tasso di riscossione medio è pari al 63,9%. Il 36,1% dei canoni accertati alimenta i residui attivi. La morosità che si forma nell'anno assume valori rilevanti per l'IPOST (43,1%) e per l'INPDAP (51,2%).

ENTE	AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO 1999			
	TOTALE	RISCOSSI NELL'ANNO	DA RISCUOTERE A FINE ANNO	
	(valori in milioni di lire)			% su tot.
ENPAF	18.278	16.247	2.031	11,1%
ENPALS	10.063	8.868	1.195	11,9%
INAIL	247.234	186.970	60.264	24,4%
INPDAI	163.572	135.791	27.781	17,0%
INPDAP	552.632	269.933	282.699	51,2%
INPS	70.923	61.864	9.059	12,8%
IPOST	9.484	5.397	4.087	43,1%
IPSEMA	6.977	4.908	2.069	29,7%
TOTALE	1.079.163	689.978	389.185	36,1%

Una gestione difficile è anche quella relativa al recupero delle spese condominiali e gestionali che gli Enti anticipano per conto degli inquilini. La riscossione delle somme "condominiali" genera in media residui attivi per il 25,9% degli importi di competenza del 1999. La morosità che si forma a tale titolo risulta particolarmente elevata per IPSEMA (53,1%), per INPDAP (40,2%) e per IPOST (35,3%).

ENTE	RIMBORSI DI COMPETENZA DELL'ANNO 1999			
	TOTALE	RISCOSSI NELL'ANNO	DA RISCUOTERE A FINE ANNO	
	(valori in milioni di lire)			% su tot.
ENPAF	5.486	4.753	733	13,4%
ENPALS	1.837	1.709	128	7,0%
INAIL	41.440	36.178	5.262	12,7%
INPDAI	50.013	43.200	6.813	13,6%
INPDAP	93.631	55.986	37.645	40,2%
INPS	17.543	14.168	3.375	19,2%
IPOST	1.911	1.236	675	35,3%
IPSEMA	1.208	567	641	53,1%
TOTALE	213.069	157.797	55.272	25,9%

I residui attivi da affitti risultano al 31 dicembre 1999 complessivamente pari a 1.007 miliardi di lire e registrano un incremento del 27,2% rispetto alla stessa data dell'anno precedente.

ENTE	RESIDUI ATTIVI DA AFFITTI		
	Al 31-12-1998 (a)	Al 31-12-1999 (b)	Var.% (b)/(a)
	(valori in milioni di lire)		
ENPAF	6.018	5.899	-2,0%
ENPALS	2.935	3.418	16,5%
INAIL	113.890	135.473	19,0%
INPDAI	73.180	77.614	6,1%
INPDAP	528.443	710.464	34,4%
INPS	30.198	31.893	5,6%
IPOST	19.187	22.429	16,9%
IPSEMA	17.990	19.676	9,4%
TOTALE	791.841	1.006.866	27,2%

I residui attivi da recupero di spese di gestione ammontano al 31 dicembre 1999 a 178 miliardi di lire e registrano un incremento del 10,4% rispetto alla fine del 1998.

ENTE	RESIDUI ATTIVI DA RECUPERO SPESE		
	Al 31-12-1998 (a)	Al 31-12-1999 (b)	Var.% (b)/(a)
	(valori in milioni di lire)		
ENPAF	1.133	1.237	9,2%
ENPALS	1.632	1.509	-7,5%
INAIL	33.803	34.903	3,3%
INPDAI	18.632	20.831	11,8%
INPDAP	94.813	107.503	13,4%
INPS	3.542	3.496	-1,3%
IPOST	3.545	4.138	16,7%
IPSEMA	3.937	4.238	7,6%
TOTALE	161.037	177.855	10,4%

ENPAF

Gli immobili di proprietà dell'Ente sono valutati in bilancio 54.951 milioni di lire al 31 dicembre 1999, di cui 54.463 milioni relativi ad edifici a reddito e 488 milioni relativi ad immobili strumentali. I valori suddetti sono stimati in base ai prezzi d'acquisto. Non si rilevano variazioni della consistenza degli immobili nell'anno. Il valore degli immobili a reddito, posto in bilancio pari a 54.463 milioni a prezzi di acquisto, sale a 544.992 milioni in base alle stime catastali e a 637.280 milioni in base ai riscontri del mercato.

Il bilancio consuntivo dell'anno 1999 evidenzia che, a fronte di una previsione di 20.000 milioni, gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 18.278 milioni contro i 19.144 dell'anno precedente, registrando flessioni pari all'8,6% rispetto alle previsioni e del 4,5% rispetto al monte affitti del 1998.
Le somme riscosse per affitti relativi al 1999 sono ammontate nell'anno a 16.247 milioni, pari all'88% del monte affitti accertato. Alla fine del 1999

risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 2.031 milioni di lire (12% del monte affitti accertato). I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti passano dai 6.018 milioni di lire di inizio anno ai 5.899 milioni di fine anno. Nel corso del 1999 i residui si riducono di 1.735 milioni per riscossioni avvenute nell'anno, di 415 milioni per variazioni negative probabilmente da riconnettersi all'accertamento di crediti inesigibili e aumentano di 2.031 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio.

Un'altra voce delle entrate riconnesse alla gestione immobiliare è rappresentata dal recupero delle spese sostenute per la gestione immobiliare. Pur non incidendo sulla valutazione della redditività immobiliare in senso stretto, essa concorre, in modo anche determinante, a condizionare i flussi finanziari generati della gestione.

PREVISIONI (milioni)	SOMME ACCERTATE 1999 (valori in milioni)			RESIDUI ATTIVI 1999 (valori in milioni)			
Definitive (a)	Totale (b)	Riscosse (c)	Da riscuotere (d) = (b)-(c)	Ad inizio anno (e)	Riscossioni (f)	Variazioni (g)	A fine anno (h) = (e)-(f)+(g)+(d)
Affitti							
20.000	18.278	16.247	2.031	6.018	1.735	- 415	5.899
Recupero spese sostenute per la gestione immobiliare							
6.900	5.486	4.753	733	1.133	309	- 320	1.237

ENTRATE PER AFFITTI (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO			19.144	18.278	-4,5
AFFITTI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			16.645	16.247	-1,3
AFFITTI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			2.246	1.735	-22,8
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
AFFITTI RESIDUI DA RISCUOTERE	5.582	6.018	5.899	+7,8	-2,0

ENTRATE DA RIMBORSI SPESE DI GESTIONE (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
RIMBORSI DI COMPETENZA DELL'ANNO			4.678	5.486	+17,3
RIMBORSI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			4.353	4.753	+9,2
RIMBORSI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			345	309	-10,4
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
RIMBORSI RESIDUI DA RISCUOTERE	1.269	1.133	1.237	-1,1	+9,2

Su un totale di 5.486 milioni di lire relative a somme di competenza dell'esercizio 1999 da recuperare presso gli inquilini risultano riscossi nell'anno 4.753 milioni di lire (86,6%). La rimanente quota (733 milioni, pari al 13,4%) contribuisce all'incremento dei residui attivi che per tale voce passano dai 1.133 milioni di inizio anno ai 1.237 milioni di fine anno.

La valutazione della redditività del patrimonio immobiliare locato a terzi effettuata dall'Ente con riguardo all'esercizio 1999 prende in considerazione entrate per 18.278 milioni di lire, rappresentate dal monte affitti di competenza

dell'anno, e uscite per complessivi 17.287 milioni. Le uscite rilevate nel 1999 e di competenza dell'anno contemplano, ovviamente, solo le spese spettanti all'Ente con l'esclusione, quindi, di quelle imputate agli inquilini. Esse sono costituite per il 61,8% da imposte e tasse (10.687 milioni di lire), per il 24,7% da spese per manutenzione (voce che mostra nell'ultimo triennio una accentuata dinamica passando dagli 882 milioni dell'esercizio 1997 ai 3.118 milioni dell'esercizio 1998 e, infine, ai 4.269 milioni del 1999), per il 6,3% da ammortamenti (1.094 milioni) e per 7,2% (1.236 milioni) da spese per il personale (810 milioni), spese di gestione (294 milioni) e spese di amministrazione (132 milioni).

Il reddito netto degli immobili locati risulta, quindi, pari a 992 milioni a fronte di un monte affitti di 18.278 milioni.

Formazione del reddito degli immobili locati nel 1999 (in milioni di lire):

Entrate (affitti)	**18.278**
Uscite:	**17.286**
di cui	
spese di gestione	294
spese per il personale	810
spese di manutenzione	4.269
spese di amministrazione	132
imposte e tasse	10.687
ammortamenti	1.094
Reddito netto	992

I tassi lordi e netti di redditività del patrimonio locato, calcolati in relazione alle differenti valutazioni che gli immobili assumono in bilancio (54.463 milioni), in base ai parametri catastali (544.992 milioni) e in base ai riscontri del mercato (637.280 milioni di lire), risulta, quindi, pari a:

	tasso lordo	tasso netto
su valore in bilancio	33,5%	1,8%
su valore catastale	3,4%	0,2%
su valore di mercato	2,9%	0,2%

ENPALS

Gli immobili di proprietà dell'Ente sono valutati in bilancio 276.490 milioni di lire al 31 dicembre 1999, di cui 246.325 milioni relativi ad edifici a reddito, 30.054 milioni relativi ad edifici strumentali e 111 milioni a terreni per usi diretti . Non si rilevano variazioni della consistenza nell'anno. Il patrimonio immobiliare a reddito risulta così ripartito in relazione alla sua destinazione:

-adibiti ad usi abitativi	110.498 milioni
-adibiti ad usi commerciali	32.599 milioni
-adibiti ad uffici	81.799 milioni
-adibiti a ind. cinematog.	7.132 milioni

-adibiti a casa riposo 14.317 milioni

I valori suddetti sono stimati in base ai parametri catastali.

Il rendiconto finanziario dell'anno 1999 evidenzia che gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 10.063 milioni, registrando il sostanziale rispetto delle previsioni, pari a 10.000 milioni, e un modesto incremento rispetto al dato consuntivo per il 1998 di 9.949 milioni.
Le somme riscosse per affitti relativi al 1999 sono ammontate nell'anno a 8.868 milioni, pari all'88,1% del monte affitti accertato.

Alla fine del 1999 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 1.195 milioni di lire (11,9% del monte affitti accertato).

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti passano dai 2.935 milioni di lire di inizio anno ai 3.418 milioni di fine anno. Nel corso del 1999 i residui si riducono di 433 milioni per riscossioni avvenute nell'anno, di 279 milioni per variazioni negative probabilmente da riconnettersi all'accertamento di crediti inesigibili e aumentano di 1.195 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio.

Per quanto concerne il recupero di somme dovute dagli inquilini, il cui esborso è anticipato dall'Ente, su un totale di 1.837 milioni di lire risultano riscossi nell'anno 1.709 milioni di lire (93,0%). La rimanente quota (128 milioni, pari al 7%) alimenta i residui attivi che per tale voce passano dai 1.632 milioni di inizio anno ai 1.509 milioni di fine anno.

PREVISIONI (milioni)	SOMME ACCERTATE 1999 (valori in milioni)			RESIDUI ATTIVI 1999 (valori in milioni)			
Definitive (a)	Totale (b)	Riscosse (c)	Da riscuotere (d) = (b)-(c)	Ad inizio anno (e)	Riscossioni (f)	Variazioni (g)	A fine anno (h) = (e)-(f)+(g)+(d)
Affitti							
10.000	10.063	8.868	1.195	2.935	433	- 279	3.418
Recupero spese sostenute per la gestione immobiliare							
1.900	1.837	1.709	128	1.632	155	- 96	1.509

ENTRATE PER AFFITTI (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO			9.949	10.063	+1,1
AFFITTI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			9.171	8.868	-11,9
AFFITTI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			1.830	433	-76,3
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31 12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
AFFITTI RESIDUI DA RISCUOTERE	3.988	2.935	3.418	-26,4	+16,5

ENTRATE DA RIMBORSI SPESE DI GESTIONE (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
RIMBORSI DI COMPETENZA DELL'ANNO			2.015	1.837	-8,8
RIMBORSI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			1.826	1.709	-6,4
RIMBORSI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			87	155	+78,2
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31 12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
RIMBORSI RESIDUI DA RISCUOTERE	1.531	1.632	1.509	+6,6	-7,5

La valutazione della redditività del patrimonio immobiliare locato a terzi effettuata dall'Ente con riguardo all'esercizio 1999 prende in considerazione entrate per 10.063 milioni di lire, rappresentate dal monte affitti di competenza dell'anno, e uscite per complessivi 10.986 milioni.

Le uscite rilevate nel 1999 e di competenza dell'anno contemplano, ovviamente, solo le spese spettanti all'Ente con l'esclusione, quindi, di quelle imputate agli inquilini. Esse sono costituite per il 53,8% da imposte e tasse (5.910 milioni di lire), per il 18,2% da spese per manutenzione e di amministrazione (2.001 milioni), per il 22,4% da ammortamenti (2.463 milioni) e per 5,6% (612 milioni) da spese per il personale .

Il reddito netto degli immobili locati risulta, quindi, negativo e pari a 923 milioni a fronte di un monte affitti di 10.063 milioni.

Formazione del reddito degli immobili locati nel 1998 e nel 1999 (in milioni di lire):

	1998	1999
Entrate (affitti)	**9.949**	**10.063**
Uscite:	**9.246**	**10.986**
di cui		
spese per il personale	579	612
spese di manutenzione e		
spese di amministrazione	1.162	2.001
imposte e tasse	5.042	5.910
ammortamenti	2.463	2.463
Reddito netto	**703**	**-923**

I tassi lordi e netti di redditività del patrimonio locato, calcolati in relazione alle differenti valutazioni che gli immobili assumono in bilancio (246.325 milioni) e a prezzi di acquisto (13.460 milioni) , risultano, quindi, pari a:

	tasso lordo	tasso netto
su valore in bilancio	4,1%	-0,4%
su valore a prezzi di acquisto	74,8%	-6,9%

Il tasso lordo di redditività, calcolato sul valore degli immobili in bilancio, pari al 4,1%, risulta come sintesi dei seguenti rendimenti medi: immobili adibiti ad usi abitativi 2,4%; immobili ad usi commerciali e direzionali 4,2%; immobili adibiti ad industria cinematografica (doppiaggio) 4,0%; immobili adibiti a casa di riposo 16,8%.

INAIL

Gli immobili di proprietà dell'Ente sono valutati in bilancio 7.347.475 milioni di lire al 31 dicembre 1999, di cui 3.393.549 milioni relativi ad immobili a reddito, 1.316.890 milioni strumentali e 2.637.036 milioni relativi ad immobili in costruzione e aree edificabili. Rispetto alla stessa data dell'anno precedente si rileva un incremento del valore del patrimonio immobiliare complessivo di 1.075.292 milioni di lire (+17,1%), così suddiviso:

-Immobili a reddito	+ 178.782 milioni	(+5,6%)
-Immobili strumentali	+ 136.065 milioni	(+11,5%)
-Immobili in costruzione e aree edificabili	+ 760.445 milioni	(+40,5%).

La consistenza del patrimonio immobiliare dell'Istituto è stata effettuata in base al "costo storico" degli immobili (prezzo di acquisto o, nel caso di immobili acquisiti per altre cause, prezzo di stima o di mercato, aumentati negli anni per effetto delle spese che conferiscono agli stessi un maggior valore, quali quelle dipendenti da modificazioni, ampliamenti, manutenzione straordinaria, ecc.).

Nel corso del 1999 l'Istituto ha impegnato 1.076.496 milioni di lire per l'acquisto, la costruzione, il miglioramento e la manutenzione straordinaria di immobili, così distinti:

Acquisto, costruzione, restauro e miglioramento di immobili a reddito 746.087 milioni, di cui:	
- Investimenti immobiliari a reddito ex lege 549/95	196.806 milioni
- Investimenti immobiliari a reddito ex D.Lgs. 104/96	196.806 milioni
- Investimenti immobiliari a reddito ex lege 4/99	328.011 milioni
- Manutenzione straordinaria immobili a reddito	24.464 milioni
Acquisto, costruzione, restauro e miglioramento di immobili strumentali 330.409 milioni.	

Non si rilevano entrate per alienazione di immobili a reddito: Resta, quindi, disattesa la previsione di bilancio di riscossioni a tale titolo per 675 miliardi di lire.

Il rendiconto finanziario dell'anno 1999 evidenzia che gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 247.234 milioni, registrando il sostanziale rispetto delle previsioni, pari a 240.000 milioni e un incremento del 6,4% rispetto al consuntivo 1998.

Le somme riscosse per affitti relativi al 1999 sono ammontate nell'anno a 186.970 milioni, pari al 75,6% del monte affitti accertato.

Alla fine del 1999 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 60.264 milioni di lire (24,4% del monte affitti accertato).

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti passano dai 113.890 milioni di lire di inizio anno ai 135.473 milioni di fine anno. Nel corso del 1999 i residui si riducono di 38.389 milioni per riscossioni avvenute nell'anno, di 292 milioni per variazioni negative probabilmente da riconnettersi all'accertamento di crediti inesigibili e aumentano di 60.264 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio.

Per quanto concerne il recupero di somme dovute dagli inquilini, il cui esborso è anticipato dall'Ente, su un totale di 41.440 milioni di lire risultano riscossi nell'anno 36.178 milioni di lire (87,3%). La rimanente quota (5.262 milioni, pari al 12,7%) alimenta i residui attivi che per tale voce passano dai 33.803 milioni di inizio anno ai 34.903 milioni di fine anno.

PREVISIONI (milioni)	SOMME ACCERTATE 1999 (valori in milioni)			RESIDUI ATTIVI 1999 (valori in milioni)			
Definitive (a)	Totale (b)	Riscosse (c)	Da riscuotere (d) = (b)-(c)	Ad inizio anno (e)	Riscossioni (f)	Variazioni (g)	A fine anno (h) = (e)-(f)+(g)+(d)
Affitti							
240.000	247.234	186.970	60.264	113.890	38.389	- 292	135.473
Recupero spese sostenute per la gestione immobiliare							
41.000	41.440	36.178	5.262	33.803	4.097	-65	34.903

ENTRATE PER AFFITTI (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO			232.351	247.234	+6,4%
AFFITTI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			177.139	186.980	+5,6%
AFFITTI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			33.762	38.389	+13,7%
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
AFFITTI RESIDUI DA RISCUOTERE	93.211	113.890	135.473	+22,2	+19,0

ENTRATE DA RIMBORSI SPESE DI GESTIONE (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
RIMBORSI DI COMPETENZA DELL'ANNO			41.719	41.440	-0,7%
RIMBORSI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			34.856	36.178	+3,8%
RIMBORSI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			3.721	4.097	+10,1%
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b) (a)	(c) (b)
RIMBORSI RESIDUI DA RISCUOTERE	30.931	33.803	34.903	+ 9,3	+ 3,3

Secondo i dati forniti dalla Direzione centrale del Patrimonio –Ufficio Dismissioni e Locazioni- dell'Ente, a fronte di un reddito lordo di 247,2 miliardi nel 1999, il reddito netto ammonterebbe a 98,8 miliardi.

La Relazione del Collegio dei Sindaci sul bilancio fornisce elementi di maggior dettaglio sulla redditività degli immobili: vengono stimati in 155,3 miliardi di lire gli oneri diretti e indiretti di gestione, rappresentati dalle spese di conduzione al netto dei recuperi, manutenzione ordinaria, che in bilancio viene valutata in 30,9 miliardi, costi del personale, imposte, contenzioso e quota spese di amministrazione. Pertanto il Collegio dei Sindaci stima il reddito netto, considerato però al lordo degli ammortamenti, in 91,9 miliardi. In rapporto al valore medio di bilancio di 3.304,1 miliardi di lire (media delle valutazioni ad inizio e fine 1999), del valore catastale medio calcolato in base ai nuovi estimi (4.248,4 miliardi) e del valore di mercato (8.400 miliardi) il Collegio dei Sindaci stima il tasso di redditività misurato in base al reddito netto, considerato al lordo degli ammortamenti, rispettivamente nel 2,78%, nel 2,16% e nell'1,09%.
Prendendo in considerazione anche la quota di ammortamento dell'anno (99,1 miliardi, pari al 3% del valore medio del patrimonio risultante dal bilancio), il reddito netto risulterebbe negativo e pari a -7,2 miliardi partendo dalle valutazioni del Collegio dei Sindaci (91,9 miliardi) e a -0,3 miliardi partendo dalle valutazioni dell'Uff. Dismissioni e Locazioni dell'Istituto (98,8 miliardi).

VALORI IN MILIARDI DI LIRE	REDDITIVITA'		
	lorda	netta (1)	netta (2)
Reddito 1999	247,2	98,8	91,9
(a) Ammort. (3% valore in bilancio)		99,1	99,1
Reddito netto 1999 –(a)		-0,3	-7,2
Tasso calcolato su valore bilancio	7,5%	--	-0,2
Tasso calcolato su valore catastale	5,8%	--	-0,2
Tasso calcolato su valore mercato	2,9%	--	--

(1) calcolato a partire dalla stima del reddito netto dell'Ufficio Dismissioni e Locazioni dell'Istituto

(2) calcolato a partire dalla stima del reddito netto del Collegio Sindacale dell'Istituto

INPDAI

Gli edifici di proprietà dell'Ente sono valutati in bilancio 7.824.193 milioni di lire al 31 dicembre 1999. Non si registrano variazioni rispetto al dato riferito al 31 dicembre 1998. Il valore degli immobili a reddito risulta, secondo l'indagine condotta dalla Commissione Parlamentare di Controllo sull'attività degli Enti gestori di forme obbligatorie di Previdenza e Assistenza Sociale, pari a 7.740.116 milioni, di cui 5.885.558 destinati ad usi abitativi e 1.854.558 destinati a usi commerciali.

La consistenza degli immobili a reddito dell'Ente risulta sostanzialmente stazionaria nel periodo 1994-1999:

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
			(valori in miliardi di lire)			
Valore in bilancio	7.743,0	7.743,0	7.724,4	7.724,4	7.740,1	7.740,1
Prezzo di acquisto	1.096,7	1.096,7	1.096,7	1.096,7	1.103,7	1.103,7
Valore catastale	5.748,0	5.748,0	5.726,9	5.957,0	6.046,7	6.046,7
Valore di mercato	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Nel periodo in esame, infatti, l'Ente non ha effettuato importanti operazioni di acquisizioni di immobili.

Il bilancio consuntivo dell'anno 1999 evidenzia che gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 163.572 milioni (arrotondato nelle relazioni al bilancio in 163.550 milioni), registrando una lieve flessione rispetto alle previsioni definitive, pari a 165.644 milioni, e un modesto incremento (+3,9%) rispetto al dato consuntivo per il 1998 di 157.477 milioni.

Le somme riscosse per affitti relativi al 1999 sono ammontate nell'anno a 135.791 milioni, pari all'83% del monte affitti accertato.

Alla fine del 1999 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 27.781 milioni di lire (17% del monte affitti accertato).

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti crescono dai 73.180 milioni di lire di inizio anno ai 77.614 milioni di fine anno. Nel corso del 1999 i

residui si riducono di 21.159 milioni per riscossioni avvenute nell'anno, di 2.188 milioni per variazioni negative probabilmente da riconnettersi all'accertamento di crediti inesigibili e aumentano di 27.781 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio.

Per quanto concerne il recupero di somme dovute dagli inquilini, il cui esborso è anticipato dall'Ente, su un totale di 50.013 milioni di lire risultano riscossi nell'anno 43.200 milioni di lire (86,4%). La rimanente quota (6.813 milioni, pari al 13,6%) alimenta i residui attivi che per tale voce passano dai 18.632 milioni di inizio anno ai 20.831 milioni di fine anno.

PREVISIONI milioni	SOMME ACCERTATE 1999 (valori in milioni)			RESIDUI ATTIVI (valori in milioni)			
Definitive (a)	Totale (b)	Riscosse (c)	Da riscuotere (d) = (b)-(c)	Ad inizio anno (e)	Riscossioni (f)	Variazioni (g)	A fine anno (h) = (e)-(f)+(g)+(d)
Affitti							
165.644	163.572	135.791	27.781	73.180	21.159	- 2.188	77.614
Recupero spese sostenute per la gestione immobiliare							
49.650	50.013	43.200	6.813	18.632	3.676	- 938	20.831

ENTRATE PER AFFITTI (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
AFFITTI DI COMPETENZA DELL'ANNO			157.514	163.572	+3,8
AFFITTI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			131.675	135.791	+3,1
AFFITTI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			18.506	21.159	+14,3
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
AFFITTI RESIDUI DA RISCUOTERE	67.362	73.180	77.614	+8.6	+6,1

ENTRATE DA RIMBORSI SPESE DI GESTIONE (valori in milioni)			1998	1999	Var.%
RIMBORSI DI COMPETENZA DELL'ANNO			47.150	50.013	+6,1
RIMBORSI DI COMPETENZA RISCOSSI NELL'ANNO			44.251	43.200	-2,4
RIMBORSI IN CONTO RESIDUI RISCOSSI NELL'ANNO			4.269	3.676	-13,9
ANDAMENTO RESIDUI (valori in milioni)	31/12/1997	31/12/1998	31/12/1999	Variazioni %	
	(a)	(b)	(c)	(b)/(a)	(c)/(b)
RIMBORSI RESIDUI DA RISCUOTERE	20.535	18.632	20.831	-9.3	+11,8

Le entrate derivanti dalla gestione degli immobili in affitto, che rappresentano gli affitti di competenza dell'anno, presentano, secondo i dati rappresentati nella relazione al bilancio, il seguente andamento:

	Affitti di competenza di ciascun anno	
	(milioni di lire)	Var. (%)
1990	102.217	10,87
1991	113.768	11,30
1992	125.074	9,94

1993	135.592	8,41
1994	142.021	4,74
1995	150.642	6,07
1996	151.845	0,80
1997	160.709	5,84
1998	157.477	-2,01
1999	163.550	+3,86

Il reddito netto degli immobili in affitto mostra la seguente evoluzione:

Descrizione	1998	1999	Var.% 1999/1998
	(valori in milioni di lire)		
Affitti	157.477	163.550	3,9
Recupero spese di gestione	47.150	50.013	6,1
Totale entrate	**204.627**	**213.563**	**4,4**
Spese di gestione	100.386	97.391	-3,0
Spese per il personale	8.578	9.140	6,6
Spese generali pro quota	6.148	7.011	14,0
Spese di assicurazione	2.358	2.162	-8,3
Spese di informatica	1.816	1.927	6,1
Imposte e tasse	91.526	92.437	1,0
Ammortamenti dell'anno	9.000	9.000	----
Altre oneri	3.613	1.942	-46,2
Totale uscite	**223.425**	**221.010**	**-1,1**
Reddito netto (entrate-uscite)	**-18.798**	**-7447**	**-60,4**

L'analisi delle spese di gestione del patrimonio immobiliare evidenzia che la riduzione degli oneri di 2.995 milioni accertata fra il 1998 e il 1999 sia da attribuirsi al contenimento delle spese di manutenzione degli immobili (-4.665 milioni in valore assoluto e –10,5 in percentuale), delle spese di riscaldamento (-4.569 milioni, pari ad una diminuzione del 19,2%), delle spese condominiali e consortili (-884 milioni e –35,6%), di portierato (-520 milioni e –3,3%) e delle indennità di avviamento commerciale (-3 milioni e –1,5%). Le altre componenti le spese di gestione sono risultate tutte in aumento e, nel loro complesso, sono passate dai 13.804 milioni del 1998 ai 21.440 milioni del 1999, registrando un incremento del 55,3%.

In particolare le spese per la manutenzione sono state sostenute sia per assicurare la manutenzione ordinaria di pronto intervento, per eliminare guasti, situazioni di pericolo, danni alla proprietà ed a terzi e per garantire il

funzionamento degli impianti tecnologici e la manutenzione delle aree verdi, sia per realizzare la manutenzione straordinaria prevista per il piano triennale 1999/2001. Le somme impegnate nel 1999 si riferiscono per 26.413 milioni a manutenzione ordinaria e per 13.443 milioni ad interventi di manutenzione straordinaria su alcuni stabili di Roma, Milano, Torino e Firenze.
Con una nota recentemente inviata all'Osservatorio (16 gennaio 2001), l'INPDAI comunica di aver proposto il rinnovo di 6.356 contratti di locazione alle condizioni concordate con le associazioni sindacali degli inquilini. Alla data della nota risultavano conclusi accordi contrattuali per 5.620 locazioni mentre 288 inquilini non avevano aderito al rinnovo e per altri 188 si sono rilevati irregolarità amministrative dovute a canoni non corrisposti.
L'Istituto, inoltre, fornisce un parziale aggiornamento della situazione dei redditi locativi all'anno 2000:

	Affitti	Imposte		Manutenzione a carico	(e)
	(a)	Ici (b)	Irpeg (c)	Istituto (d)	a)-(b)-(c)-(d)
1999	163.387	40.629	51.219	26.141	45.398
2000	171.343	40.118	54.858	10.076	66.291

INPDAP

La consistenza degli immobili di proprietà INPDAP è valutata in bilancio a prezzi di acquisto in 13.159 miliardi di lire, di cui 12.519 miliardi relativi agli immobili a reddito e 640 miliardi relativi agli immobili strumentali.
Il bilancio consuntivo dell'anno 1999 evidenzia che gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 552.632 milioni, registrando incrementi del 7,6% rispetto alle previsioni definitive, pari a 513.462 milioni, e dell'1,8% rispetto al dato consuntivo per il 1998 di 542.978 milioni.
Le somme riscosse per affitti relativi al 1999 sono ammontate nell'anno a 269.933 milioni, pari al 48,8% del monte affitti accertato.

Alla fine del 1999 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 282.699 milioni di lire (51,2% del monte affitti accertato).

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti crescono dai 528.443 milioni di lire di inizio anno ai 710.464 milioni di fine anno. Nel corso del 1999 i residui si riducono di 99.238 milioni per riscossioni avvenute nell'anno, di 1.440 milioni per variazioni negative probabilmente da riconnettersi all'accertamento di crediti inesigibili e aumentano di 282.699 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio. L'analisi secondo esercizio di provenienza mostra che i 710.464 milioni di residui attivi risultanti a fine 1999 derivano per 267.802 milioni (37,7%) da residui del 1996 e di anni precedenti, per 64.209 milioni (9,0%) da residui del 1997, per 95.754 milioni (13,5%) da residui del 1998 e per 282.699 milioni (39,8%) da residui del 1999.

Per quanto concerne il recupero di somme dovute dagli inquilini, il cui esborso è anticipato dall'Istituto, su un totale di 93.631 milioni di lire risultano riscossi nell'anno 55.986 milioni di lire (59,8%). La rimanente quota (37.645 milioni, pari al 40,2%) alimenta i residui attivi che per tale voce passano dai 94.813 milioni di inizio anno ai 107.503 milioni di fine anno.

PREVISIONI	SOMME ACCERTATE			RESIDUI ATTIVI			
Definitive (a)	Totale (b)	Riscosse (c)	Da riscuotere (d) = (b)-(c)	Ad inizio anno (e)	Riscossioni (f)	Variazioni (g)	A fine anno (h) = (e)-(f)+(g)+(d)
Affitti							
513.462	552.632	269.933	282.699	528.443	99.238	- 1.440	710.464
Recupero spese sostenute per la gestione immobiliare							
154.477	93.631	55.986	37.645	94.813	23.213	- 1.742	107.503

La redditività del patrimonio immobiliare è così stimata nella relazione al bilancio:

Fitti e canoni	553 miliardi
Interessi derivanti da locazioni	13 miliardi
Recupero spese stabili da reddito	94 miliardi
Totale entrate	**660 miliardi**
Spese gestione immobili da reddito	332 miliardi
- *registrazione contratti*	*10 miliardi*
- *spese oneri portieri*	*35 miliardi*
- *gestione riscaldamento*	*70 miliardi*
- *oneri per utenze*	*70 miliardi*
- *pulizia e giardini*	*7 miliardi*
- *manutenzione ordinaria*	*131 miliardi*
- *premi assicurazione*	*6 miliardi*
- *altre spese*	*3 miliardi*
Personale addetto al patrimonio immob.	30 miliardi
Imposte e tasse	224 miliardi
Spese gestione in service	24 miliardi
Totale spese	**610 miliardi**
Reddito netto (al lordo ammort.)	**50 miliardi**
Ammortamenti (3% di 12.519)*	**375 miliardi**
Reddito netto (al netto ammort.)*	**- 325 miliardi**

N.B. Non si è considerata la manutenzione straordinaria pari a 118 miliardi di lire
* stima Osservatorio

Il tasso di redditività lorda, calcolato rapportando il monte affitti per il valore in bilancio degli immobili, risulta pari al 4,4%. Il tasso di redditività netta, ottenuto rapportando il reddito al spetto delle spese e degli ammortamenti al valore immobiliare in bilancio, risulta pari a –2,6%.

INPS

La consistenza degli immobili di proprietà INPS è valutata in bilancio in 608.329,3 milioni di lire al 31 dicembre 1999, così rappresentati:

- immobili a reddito	86.544,7 milioni
-immobili strumentali	502.134,3 milioni
-immobili delle istituzioni sanitarie	1.898,4 milioni
-immobili in corso di costruzione	17.751,9 milioni

La consistenza degli immobili dell'Istituto a reddito e in esercizio presenta, secondo i dati tratti dall'indagine della Commissione Parlamentare di Controllo il seguente andamento nel periodo 1994-1999:

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
			(valori in miliardi di lire)			
Valore in bilancio	54,4	54,6	55,3	55,0	80,1	80,6
Prezzo di acquisto	54,4	54,6	55,3	55,0	80,1	80,6
Valore catastale	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Valore di mercato	2.066,4	2.065,8	2.078,1	2.220,1	2.305,5	2.305,5

Come è possibile notare la consistenza del patrimonio, misurata in termini di valori in bilancio, rimane stazionaria fra il 1994 e il 1997 per poi presentare un incremento nel 1998 per effetto dell'assorbimento da parte dell'INPS del Fondo Spedizionieri Doganali a partire dal 1° gennaio 1998.
Le entrate provenienti dalla gestione degli immobili a reddito (affitti, recuperi spese da inquilinato e insussistenza residui passivi) mostrano, secondo i dati riportati nella Relazione al Bilancio del Direttore Generale dell'Istituto, il seguente andamento:

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
	(milioni di lire)					
ENTRATE						
Fitto degli immobili da reddito	50.050	51.948	65.031	61.320	66.616	70.923
Recuperi complessivi di spese e altre entrate	18.483	19.351	20.166	18.162	17.766	17.543
Insussistenza di residui passivi	2.935	1.052	1.370	179	140	99
TOTALE ENTRATE	71.468	72.351	86.567	79.661	84.522	88.565
USCITE						
Spese di manutenzione	8.392	9.035	7.769	15.141	18.156	21.460
Spese di conduzione; ammortamento e costi diversi	18.264	22.499	22.233	23.528	23.494	23.602
Spese di amministrazione	5.360	4.421	4.622	4.510	3.915	3.516
Oneri tributari e accantonam. fondo imposte	24.267	26.694	29.301	32.748	33.240	33.686
Compensi soc. IGEI	8.955	8.836	8.836	8.836	8.910	8.910
Eliminazione di residui attivi	0	---	11	274	0	754
TOTALE USCITE	65.238	71.485	72.772	85.037	87.715	91.928

RISULTATO GESTIONE IMMOBILI DA REDDITO	6.230	866	13.795	-5.376	-3.193	-3.363
Fonte: INPS						

IPOST

Gli edifici di proprietà dell'Istituto sono valutati in bilancio 168.368 milioni di lire al 31 dicembre 1999, registrando un decremento di 3.450 milioni rispetto alla stessa data dell'anno precedente. Il valore dei terreni risulta modesto e pari a 1,8 milioni di lire. Gli edifici a reddito sono valutati 124.830 milioni, di cui 29.360 milioni risultano destinati ad usi abitativi e 95.470 ad usi commerciali.

La consistenza del patrimonio immobiliare a reddito dell'Istituto risulta avere, secondo l'indagine parlamentare sull'attività degli enti di previdenza, il seguente andamento nei vari anni, che, almeno per quanto concerne il 1999, non sembra registrare la variazione di consistenza evidenziata in bilancio:

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
			(valori in miliardi di lire)			
Valore in bilancio	113,5	113,5	113,5	113,5	123,8	124,8
Prezzo di acquisto	68,7	68,7	68,7	68,7	87,1	87,1
Valore catastale	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	281,1	281,1

Il bilancio dell'anno 1999 evidenzia che, a fronte di una previsione di 12.074 milioni (2.860 milioni per gli immobili abitativi e 9.214 per gli immobili ad uso diverso), gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 9.484 milioni, registrando flessioni pari al 21,5% rispetto alle previsioni (-4,9% per gli immobili abitativi e – 27% per gli immobili ad altre destinazioni).
Le somme riscosse per affitti relativi al 1999 sono ammontate nell'anno a 5.397 milioni (2.326 milioni per fitti abitativi e 3.071 milioni per fitti commerciali), pari al 56,9% del monte affitti accertato (85,5% per il comparto abitativo e 45,4% per il comparto commerciale).

Alla fine del 1999 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 4.087 milioni di lire (394 milioni di fitti abitativi e 3.693 milioni di altri fitti), pari al 43,1% del monte affitti accertato (14,5% per il comparto abitativo e 54,6% per il comparto commerciale).

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti passano dai 19.187 milioni di lire di inizio anno (1.621 milioni per gli immobili abitativi e 17.566 milioni per gli altri immobili) ai 22.429 milioni di fine anno (1.932 milioni per gli immobili abitativi e 20.497 milioni per gli altri immobili). Nel corso del 1999 i residui si riducono di appena 845 milioni per riscossioni avvenute nell'anno (83 milioni relativi agli immobili abitativi e 762 milioni relativi agli immobili adibiti ad altri usi) e aumentano di 4.087 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio (394 milioni di fitti abitativi e 3.693 milioni di altri fitti).