

**INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE PASSIVITA' A BREVE**

Debiti v/fornitori	33.452	-28.900
Debiti tributari	-38.858	-33.084
Altri debiti	-937.521	1.435.916
Ratei e risconti passivi	-4.352	-2.923

<b>Variazione delle passività a breve</b>	<b>-947.279</b>	<b>1.371.009</b>
---	-----------------	------------------

**AUMENTO (DIMINUIZIONE) DEL CAPITALE  
CIRCOLANTE NETTO**

<b>374.701</b>	<b>62.229</b>
----------------	---------------

## Riconciliazione dati di bilancio e dati di patrimonio anno 2012

**CREDITI (Spese)**

Bilancio 9.964.728

Patrimonio 9.964.728

**DISPON.LIQUIDE****Casse (Inps)**

Bilancio 3790

Cassa Igei 694

Patrimonio 3096

**Banche (c/c Inps)**

Bilancio 1.374.993

c/c 17291 -11.119

Patrimonio c/c 17290 1.363.874

**DEBITI (Incassi)**

Bilancio 11.295.294

-11.119 Fitti su c/c 17291

11.284.175

927.995 Rimesse all'Igei

3.800.000 Rimesse all'Inps

100.099 Incassi da definire

Patrimonio 16.112.269

**IGEI S.p.A**  
 Azienda Patrimoniale

**RENDICONTO GESTIONE IMMOBILI 1/1 - 31/12/2012**  
**TUTTE LE GESTIONI**

GESTIONI		CASSA
		TOTALI
<b>ENTRATE</b>		
BALDO BANCA AL 31-12-2011		1.439.463,59
BALDO CASSA AL 31-12-2011		4.024,34
<b>ROLLETTATO ESERCIZIO</b>		
- FITTI		13.494.589,61
- ONERI ACCESSORI		2.151.252,92
<b>TOTALE</b>		15.646.842,53
<b>INOROSITA' ESERCIZIO</b>		
- FITTI		3.781.074,61
- ONERI ACCESSORI		951.412,54
<b>TOTALE</b>		4.732.486,55
<b>INCASSATO ESERCIZIO</b>		
- FITTI		9.713.515,60
- ONERI ACCESSORI		1.599.840,38
<b>TOTALE</b>		11.313.355,98
<b>INCASSI ESERCIZI PRECEDENTI</b>		
- FITTI		1.641.452,15
- ONERI ACCESSORI		520.569,18
- INCASSI DEFINITI ANNI PRECEDENTI		0,00
<b>TOTALE</b>		2.162.021,33
<b>ALTRI INCASSI</b>		
- DA DEFENIRE		125.911,50
- IN TRANSITO		24.408,66
- INTERESSI ATTIVI BANCARI		11.029,64
- BOLLI		37.054,82
<b>TOTALE</b>		198.404,62
<b>TOTALE ENTRATE 2012</b>		
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>		
<b>USCITE</b>		
<b>SPESE A CARICO CONDUTTORE</b>		
- RISCALDAMENTO PAGATO NEL 2012		864,71
- UTENZE PAGATE NEL 2012		391.906,51
- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2012		1.563.496,46
- ALTRO PAGATO NEL 2012		567.718,90
- IMPOSTA REGISTRO		167.447,81
<b>TOTALE</b>		2.535.334,40
<b>SPESE PERSONALE CUSTODIA</b>		404.181,43
<b>SPESE A CARICO PROPRIETA'</b>		
- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2012		1.938.906,37
- ONERI PER PROCEDURA P.I.A.		23.747,44
- IMPOSTA REGISTRO		227.907,53
- BOLLI		21.000,00
- RIMBORSI		1.000,00
- IMPOSTA ICI		1.000,00
- ALTRI ONERI		1.000,00
<b>TOTALE</b>		2.193.661,34
<b>TOTALE SPESE</b>		4.732.486,55
<b>INCASSI IN TRANSITO 2011 DEFINITI NEL 2012</b>		52.576,62
<b>RIMESSE VERSATE ALL'INPS NEL 2012</b>		3.800.000,00
<b>RIMESSE ALLA SOCIETA' IGEI PER IL 2012 (IVA INCLUSA)</b>		917.995,08
<b>TOTALE USCITE</b>		4.370.571,70
<b>DISPONIBILITA' CASSA AL 31-12-2012</b>		1.896,21
<b>BALDO BANCA 31-12-2012</b>		1.563.873,64
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>		16.112.369,96

L'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 2012**

1 - Signori Azionisti,

prima di procedere all'esame dei risultati dell'esercizio si ricorda che, a seguito delle dimissioni del dott. Flavio Marica e del dott. Vincenzo Damato, il Collegio dei Liquidatori è stato integrato con due nuovi liquidatori, nelle persone dell'avv. Daniela Becchini e della dott.ssa Grazia Germanò, nominate, a seguito di determinazione del Presidente INPS n. 118 del 3/7/12, nell'Assemblea Straordinaria dei Soci del 3/7/12. Si ricorda ancora che il Collegio, il cui potere rappresentativo è articolato in via congiunta, opera secondo le linee guida indicate nella determinazione del Presidente INPS n. 29 del 23/6/10.

Per quanto concerne i risultati dell'esercizio si informa che la Vostra Società, come noto posta in liquidazione dal 31/12/96 in base all'art. 14 del D.Leg.vo 104/96, chiude il bilancio dell'esercizio 2012 con un utile lordo di euro 397.736 che, al netto delle imposte, è pari a euro 323.384.

L'utile conseguito, corrispondente a circa 12,65 % dei ricavi della gestione caratteristica, risente positivamente dell'incremento di questi ultimi a seguito dell'acquisizione in gestione degli immobili ex IPOST.

Si ricorda infatti che, a seguito della soppressione dell'IPOST (art. 7 del D.L. 31/05/10 n. 78), il relativo patrimonio da reddito è stato conferito ad INPS e, conseguentemente, è pervenuto in gestione ad IGEL; le procedure di trasferimento, relative a 522 unità sull'intero territorio nazionale, si sono completate nel corso del 2011. L'IGEL, a remunerazione delle attività di gestione, aveva chiesto ad INPS, con nota del 19/4/11, l'importo di € 270.000, determinato in base al carico di lavoro per il numero di unità trasferite, importo che l'INPS ha riconosciuto, con nota del 27/4/12, a far tempo dal marzo 2011.

Si ricorda, ancora, che oltre al patrimonio ex IPOST, la gestione include gli immobili della SPORTASS - Cassa di previdenza per l'assicurazione degli sportivi, di cui è stata disposta la soppressione con trasferimento a INPS e INAIL del relativo patrimonio immobiliare in virtù di D.L. 1/10/07 n. 159, nonché quelli del Fondo Previdenziale e Assistenziale degli Spedizionieri Doganali, trasferiti ad IGEL dall'1/1/98 a seguito soppressione del predetto Ente.

Per quanto attiene agli aspetti gestori, anche nel corso dell'esercizio 2012, la Vostra Società, stante lo stato di liquidazione, ha proseguito le attività ordinarie in regime di prorogatio, in linea con il procedere delle operazioni per

l'individuazione del nuovo modello gestionale e nell'intento di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

I volumi degli importi richiesti per fitti e oneri sono passati da € 15.301.131 nel 2011 a € 15.646.841 nel 2012; si è verificato, quindi, un aumento del bollettato, derivante dal trasferimento in gestione del patrimonio ex Ipost: l'aumento del volume del bollettato nel 2012, rispetto all'esercizio 2011, è pari allo 2,25 % circa, per un importo complessivo di euro € 345.715.

L'incidenza media delle morosità sul volume del bollettato totale (anni 1992-2012) è pari al 3,23 % suddivisa in 1,87 % (uso abitativo), 4,73 % (uso diverso), 3,43 % (enti pubblici); la percentuale dell'esercizio 2012 è quindi sostanzialmente in linea con quella del 2011 (pari al 3,14%)

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato, l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2012, per i titoli sopra indicati ed al netto dei costi di pertinenza della Proprietà (IMU, oneri non ripetibili dal conduttore ecc.), l'importo complessivo €/mil. 3,8; per il dettaglio dei costi si rimanda al rendiconto di gestione.

Con riferimento al recupero degli insoluti si rileva che, nell'esercizio 2012, si sono sostanzialmente mantenuti, 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.).

Nelle situazioni di insolvenza si segnala in particolare la posizione della Soc. Editrice Romana Il Tempo Spa, occupante l'immobile in Roma, palazzo Wedekind, che, nel corso del 2010-2013, ha sostanziato una rilevante morosità (c.a. tre milioni di euro), non ancora ripianata. L'IGEI si è pertanto attivata per l'ottenimento di decreto ingiuntivo e del titolo esecutivo di sfratto e, al marzo 2013, sono in corso le procedure giudiziarie atte al recupero del credito ed al rilascio dell'immobile, attesa la difficoltà, manifestata dalla predetta Società, a mantenere in locazione l'immobile.

Come rilevato, anche nel 2012 la Vostra Società, nell'intento di garantire la redditività degli immobili, ha avviato le azioni legali atte a perseguire la morosità, a recuperare efficacemente i crediti e ad inibire ogni altra forma di inadempimento.

Sono in particolare proseguite, oltre alle azioni di sfratto per morosità, anche le azioni giudiziali per finita locazione e le 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 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 ultimamente incrementato, anche a causa delle attuali contingenze economiche e della generale crisi del settore immobiliare.

Per quanto attiene alle spese legali, queste, nel corso del 2012, sono pari ad € 435.670 al netto dei rimborsi (€ 103.222) e delle spese vive (€ 37.030); 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, prevalentemente, un ruolo giudiziale attivo, atteso che le azioni sono principalmente di recupero dei 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 con la fase del giudizio e, per altro verso, che il recupero presso il debitore è 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 IGEI.



Si ricorda infine che la Vostra Società prosegue nelle attività di monitoraggio periodico del pagamento di canoni e accessori e di concessione di dilazioni per il rientro rateale del dovuto, finalizzate al recupero stragiudiziale delle morosità.

In definitiva, grazie alle attività di carattere giudiziale e stragiudiziale intraprese, i recuperi delle esposizioni debitorie si sono potuti mantenere sostanzialmente in linea con l'anno precedente, nonostante una certa contrazione causata dalla attuale situazione economico-finanziaria sia per i crediti derivanti da locazioni ad uso abitativo che per quelli derivanti da locazioni ad uso diverso, in cui si registrano le maggiori sofferenze.

A tale riguardo si segnala, da ultimo, che è tutt'ora in corso l'esame critico di tutte le esposizioni debitorie, al fine di evidenziare quelle di accertata irrecuperabilità.

Relativamente ai contratti di locazione ad uso abitativo e uso diverso, Vi informiamo che, anche nel corso dell'esercizio 2012, la Vostra Società, a seguito di disposizione ricevuta dall'INPS con nota del 25/2/11 prot. n. 927, ha attivato le procedure per incentivare la messa a reddito delle unità disponibili non cartolarizzate, sia con riferimento agli usi abitativi che agli usi diversi.

In particolare si sono esaurite, nel corso del 2012, le procedure di assegnazione conseguenti il bando per le locazioni ad uso abitativo pubblicati nel dicembre 2011; si ricorda che il bando riguardava complessivamente n. 115 unità a livello nazionale, di cui 46 unità (incluse 7 destinate alle Forze dell'Ordine), sono state poste in asta secondo criteri di libero mercato e assegnazione al miglior

offerente e 69 unità, destinate alla quota sfrattati, sono state offerte in locazione con il criterio dell'assegnazione in base alla fase della procedura di rilascio avviata nei confronti del richiedente e con priorità ai casi in cui sia già avvenuta l'esecuzione dello sfratto.

All'esito dell'esame delle richieste pervenute sono state assegnate complessive 16 unità.

Nell'esercizio 2012 sono state inoltre poste a reddito, tramite gara al miglior offerente, n. 134 unità ad uso diverso dall'abitativo; in esito alla gara, di cui si è data notizia tramite pubblicazione su quotidiani e sul sito internet di IGEL, sono state locate 11 unità.

In merito alle dismissioni si ricorda che, a seguito della cessazione delle cartolarizzazioni disposta dall'art. 43 bis L. 14/09, l'INPS ha proseguito, anche nel corso del 2012, le vendite di unità provenienti dal patrimonio già cartolarizzato, seppure con volume ridotto rispetto all'esercizio precedente. La Vostra Società è tutt'ora impegnata nelle attività gestionali 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.

Per quanto attiene all'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'IMU 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'IMU 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 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'IMU, 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 2012 la Vostra Società ha poi proseguito l'espletamento delle attività manutentive del patrimonio

immobiliare, sia pure in misura rapportata al minor volume degli immobili in gestione.

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 maggior rilievo hanno riguardato, nel corso del 2012, Palazzo Debite in Padova e Villa Pullé in Chievo, per i quali si è provveduto all'espletamento delle procedure di gara ai sensi della L. 163/06 e al conseguente affidamento dei lavori per importi di c.a. € 606.000 oltre IVA (Palazzo Debite) e c.a. € 860.000 oltre IVA (Villa Pullé): i lavori, autorizzati dall'INPS, sono in corso di esecuzione.

Sono stati inoltre eseguiti nel 2012 interventi, di importo contenuto, in Bologna, via Galliera ed altre località.

Nella città di Roma, infine, sono pressoché completati i lavori nel Teatro Quirino, diretti alla realizzazione delle opere necessarie a dotare lo stabile e le attività in esso svolte del CPI di legge (Certificato di Prevenzione Incendi), per circa € 400.000.

Con riferimento ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria indifferibile la IGEI ha poi eseguito ulteriori interventi, peraltro di contenuto importo, nell'ottica del mantenimento degli edifici in sicurezza.

Si ricorda infine che, nell'esercizio 2012, 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.

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 (analiticamente esposto nelle precedenti relazioni), si rende noto che il ricorso avanti la Corte di Cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma si è concluso a giugno 2012 con esito favorevole per l'INPS; la sentenza (n. 13393/12), non ha avuto riflessi di rilievo sul bilancio dell'esercizio 2012, atteso che il relativo onere, di € 1.551.022, era stato interamente sostenuto nell'esercizio 2007.

In merito alla cessazione delle attività, come noto, l'INPS ha pubblicato, in data 28/3/11, il bando per l'individuazione del nuovo gestore per i servizi di gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito; da ultimo, in sede di Assemblea dei Soci del 18/12/12, l'INPS, come da determina del Presidente n. 232 del 18/12/12, ha indicato il 30/06/13 quale termine delle attività.

In tale ambito la Vostra Società, nel corso del 2012, su richiesta ed in accordo con l'Istituto, ha provveduto a fornire dati patrimoniali e gestionali atti all'allineamento della banca dati INPS

con quella IGEI, ai fini di un rapido ed efficiente trasferimento della gestione ad altro soggetto.

Si fa peraltro presente 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 note le tempistiche del trasferimento degli immobili al nuovo Gestore. L'IGEI è pertanto in attesa delle superiori determinazioni in merito al trasferimento della gestione.

Permane, evidentemente in maniera sempre maggiore, la problematica del ricollocamento dei dipendenti, inevitabilmente legata al trasferimento del patrimonio al nuovo gestore con conseguente chiusura della Società; in ordine a tale problema i Liquidatori auspicano l'adozione di ogni iniziativa utile al fine di salvaguardare i posti di lavoro e le professionalità dei soggetti impiegati presso IGEI.

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

Tra i fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio si segnala l'avvio delle procedure per mettere a reddito, sull'intero territorio nazionale, gli immobili ad uso abitativo e diverso dall'abitativo, con notizia delle relative disponibilità tramite pubblicazione sui principali quotidiani e sul sito internet IGEI.

In particolare, nel febbraio 2013, sono state poste in bando n. 142 unità ad uso abitativo, 85 delle quali riservate alla quota sfrattati e 57 (incluse 8 destinate alle Forze dell'Ordine) poste in asta secondo criteri di libero mercato e assegnazione al miglior offerente; sono

state inoltre avviate le procedure per la locazione di circa n. 179 unità ad uso diverso dall'abitativo, tramite gara a miglior offerente; tali procedure non sono ancora completate al corrente mese di marzo 2013.

Si è concluso bonariamente il noto contenzioso con l'ALER, occupante di uno stabile cielo-terra in Cinisello Balsamo (Milano), utilizzato per l'assegnazione a cittadini non abbienti secondo la normativa regionale in materia di E.R.P.; la definizione, sulla cui opportunità era stato preventivamente e ampiamente informato l'Istituto, prevede la corresponsione di un importo di c.a. € 2.890.000 a titolo aggiornamento Istat triennale previsto dall'art. 5 dell'originario contratto di locazione, oltre alla stipula di un nuovo contratto di locazione a canone aggiornato.

Si segnala infine che la Vostra Società, di concerto con l'Istituto, ha avviato una ricognizione per l'individuazione di importanti immobili di pregio storico-artistico e paesaggistico, idonei ad essere valorizzati nell'ambito del progetto avviato dall'Agenzia del Demanio (in collaborazione con Invitalia, Anci, Ministeri dei Beni e le Attività Culturali, della Coesione Territoriale e dello Sviluppo Economico) per la creazione di strutture ricettive e culturali di primaria importanza.

L'IGEI, in vista della imminente cessazione delle attività ha infine avviato, in collaborazione con il Collegio dei Sindaci, le procedure per la classificazione e la valorizzazione, ai fini delle

alienazioni, dei cespiti patrimoniali aziendali (beni mobili) nonché per la definizione di alcune partite contabili sospese.

### **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

In merito all'evoluzione della gestione, come in precedenza segnalato, è imminente la cessazione delle attività, con tempi compatibili con l'adozione del nuovo modello gestionale previsto dall'Istituto a seguito della pubblicazione del bando sopra citato ed a seguito della definitiva conclusione delle procedure per la selezione del Nuovo Gestore.

A tale riguardo si ricorda lo stato di agitazione del personale, più volte rappresentato dai dipendenti all'Istituto e ai Liquidatori, che, ancorchè non abbia impedito sino ad ora il regolare svolgimento delle attività gestionali, potrebbe sfociare in forme di protesta più incisive.