

Gruppo Equitalia

Ripartizione ricavi per area geografica

Si evidenzia nel seguito la ripartizione per area geografica del totale delle commissioni attive al 31 dicembre 2013:

RICAVI PER AREA GEOGRAFICA	Aggi e compensi Ruoli ante riforma	Aggi e compensi ruoli post riforma	Rimborso spese procedure coattive	Diritti e recupero spese di notifica	Commissioni VV.UU.	Commissioni SAC	Commissioni ICI	Compensi ruoli GIA	Compensi entrata patrimoniali	(Valori in €/mg)
Equitalia Nord SpA	102	218.767	45.238	22.876	905	38.155	234	8.897	1.118	
Friuli Venezia Giulia	5	8.923	2.960	1.167	22	2.586	14	898	-	
Liguria	8	14.871	3.427	2.432	34	3.485	34	892	68	
Lombardia	53	120.728	22.115	9.580	643	15.748	63	4.138	27	
Piemonte	16	36.385	7.155	4.556	77	7.563	34	1.706	209	
Trentino - Alto Adige	0	5.943	1.953	655	41	1.555	17	33	-	
Valle d'Aosta	2	852	137	160	4	246	0	66	-	
Veneto	18	31.065	7.471	4.326	84	6.972	72	1.164	814	
Equitalia Centro SpA	131	123.849	30.478	18.673	270	22.675	129	5.796	195	
Abruzzo	16	11.763	3.150	1.887	26	1.971	2	150	-	
Emilia Romagna	26	38.680	8.136	5.338	86	7.125	26	755	-	
Marche	26	11.447	3.179	1.757	24	2.331	15	596	-	
Sardegna	19	18.382	4.271	2.700	77	3.496	26	2.837	100	
Toscana	35	35.651	9.417	5.894	46	6.486	53	1.199	81	
Umbria	8	7.926	2.325	1.097	12	1.266	7	259	14	
Equitalia Sud SpA	179	194.870	41.210	33.642	198	25.257	97	6.240	6.697	
Basilicata	5	5.523	2.200	863	25	790	3	366	-	
Calabria	26	15.975	5.447	3.653	40	2.338	2	1.972	570	
Campania	51	57.064	13.472	13.457	42	7.339	33	135	5.625	
Lazio	63	81.202	10.819	10.675	30	9.129	28	2.528	499	
Molise	1	2.584	1.119	377	10	435	0	51	-	
Puglia	33	32.523	8.153	4.667	50	5.226	31	1.188	3	
Totale	412	537.486	116.906	75.191	1.373	86.087	460	20.933	8.010	

Riconciliazione dati economici Relazione sulla gestione

Con riferimento al Conto Economico di sintesi riportato nel paragrafo "Sintesi del risultato economico del Gruppo", di seguito si riporta un prospetto di riconciliazione con gli schemi di Conto Economico di bilancio sia per l'esercizio 2013 che per il periodo a raffronto.

CONTO ECONOMICO																
	31/12/13	RICAVI TOTALI DELL'ATTIVITA'	COSTI DIRETTI	COSTI ICT	COSTO DEL LAVORO E SERVIZI AL PERSONALE	SPESA GENERALI E DI FUNZIONAMENTO	IVA INDETRAIBILE E ALTRE II, II, I	ALTRE SPESE AMMINISTRATIVE	RETTIFICHE DI VALORE SU CREDITI	AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI	SALDO GESTIONE FINANZIARIA	SALDO GESTIONE STRAORDINARIA	IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	ACCANT. A FONDO RISCHI FINANZIARI GENERALI	UTILE (PERDITA) PERTINENZA DI TERZI	UTILE DELL'ESERCIZIO DEL GRUPPO
10 INTERESSI PASSIVI E ONERI ASSIMILATI	15.244															
20 COMMISSIONI PASSIVE	26.086		26.086													
30 PERDITE DA OPERAZIONI FINANZIARIE	89.572		134.128	56.681	903.102	68.707	12.894	32.669								
40 SPESE AMMINISTRATIVE	492.886				492.886											
3) Spese per il personale	216.686				216.686											
5) Altre spese amministrative	276.200				276.200											
50 RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI IMMATRIALIZZATE E MATERIALI	23.425															
60 ALTRI ONERI DI GESTIONE	31.832															
70 ACCANTONAMENTO PER RISCHI E ONERI	10.248															
80 ACCANTONAMENTO AI RENDITI RISCHI SU CREDITI																
90 RETTIFICHE DI VALORE SU CREDITI E ACCANTONAMENTI PER GARANZIE E IMPEGNI	5															
100 RETTIFICHE DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE																
110 PERDITE DELLE PARTECIPAZIONI VALUTATE AL PATRIMONIO NETTO																
120 ONERI STRAORDINARI	3.201															
130 VARIAZIONE POSITIVA DEL FONDO PER RISCHI FINANZIARI GENERALI	3.000															
140 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	35.984															
150 UTILE D'ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI																
160 UTILE D'ESERCIZIO	2.877															
TOTALE COSTI	961.274															
10 INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI																
20 DIVERSI ED ALTRI PROVENTI																
30 COMMISSIONI ATTIVE																
40 PROFITTI DA OPERAZIONI FINANZIARIE																
50 RIPRESA DI VALORE SU CREDITI E SU ACCANTONAMENTI PER GARANZIE E IMPEGNI																
60 RIPRESA DI VALORE SU IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE																
70 ALTRI PROVENTI DI GESTIONE																
80 UTILI DELLE PARTECIPAZIONI VALUTATE AL PATRIMONIO NETTO																
90 PROVENTI STRAORDINARI																
100 UTILIZZO DEL FONDO DI CONSOLIDAMENTO PER RISCHI E ONERI FUTURI																
110 VARIAZIONI NEGATIVE DEL FONDO PER RISCHI FINANZIARI GENERALI																
120 PERDITA D'ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI																
130 PERDITA D'ESERCIZIO																
TOTALE RICAVI	961.274															

Pagina 129

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2013

Gruppo Equitalia

[illegible]

Per. 1111

[Signature]

**Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 dell'INPS - Gestione immobiliare
I.GE.I. S.p.A. in liquidazione**

INPS Gestione Immobiliare IGEI Spa in liquidazione - Sede in Roma**V.le G. Cesare 14 - Capitale Sociale € 7.746.750 versato 3/10 - Codice****Fiscale e Partita IVA n. 04249911001.****Relazione del collegio sindacale sui risultati dell'esercizio chiuso****al 31.12.2013**

Signori Azionisti

Vi ricordiamo che in base al decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 6, il Collegio svolge sia l'attività di vigilanza sia le funzioni di revisore contabile.

L'esercizio al 31.12.2013, chiude con un risultato positivo di Euro 135.501.

Preliminarmente ritiene opportuno evidenziare che la Società pur essendo stata posta in liquidazione ex articolo 14 del D.L. n. 104/96, ha proseguito la gestione del patrimonio immobiliare dell'INPS in attesa del trasferimento al nuovo incaricato.

Il trasferimento doveva intervenire entro il termine di chiusura della Società, ma i ricorsi sull'aggiudicazione dell'incarico ne hanno impedito l'attuazione e la recente assemblea straordinaria (28/3/2014) ha prorogato i termini di liquidazione.

A. FUNZIONI DI CONTROLLO CONTABILE

Abbiamo svolto il controllo contabile del bilancio d'esercizio della società chiuso al 31.12.2013, ai sensi dell'art. 2409-ter del Codice civile la cui redazione compete ai liquidatori, mentre è nostra responsabilità esprimere un giudizio sul bilancio stesso.

Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:



{ 2 }

- nel corso dell'esercizio e con periodicità superiore a quella legalmente prevista, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- la corrispondenza del bilancio d'esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.

I nostri controlli sono stati pianificati e svolti al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di controllo contabile ha compreso l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adequatezza e della correttezza dei criteri utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dai liquidatori.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano la comparazione con i valori dell'esercizio precedente.

A nostro giudizio, il bilancio in esame, nel suo complesso, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso al 31.12.2013, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

B. FUNZIONI DI VIGILANZA

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi



— { 3 } — ..

di corretta amministrazione utilizzando, nell'espletamento dell'incarico, i suggerimenti indicati nelle "Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dai Consigli nazionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri".

Del nostro operato Vi diamo atto con quanto segue:

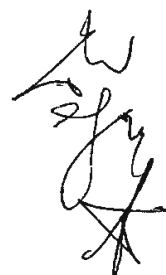
Abbiamo ottenuto dai liquidatori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale.

Abbiamo partecipato alle riunioni convocate dal Collegio dei Liquidatori.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, e l'esame dei documenti aziendali e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del C.C.

Abbiamo inoltre verificato l'osservanza delle norme inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione a cui peraltro il Collegio fa espresso rinvio relativamente alle norme contenute nel D.L. 25/6/2008 n. 112 convertito dalla Legge 6/8/2008 n. 133 per le Società controllate dagli Enti pubblici.

Per quanto a nostra conoscenza, i liquidatori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, del C.C.



4

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato e, tenuto conto che non emergono rilievi o riserve, proponiamo all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, così come redatto dai liquidatori e la proposta di destinazione del risultato di esercizio.

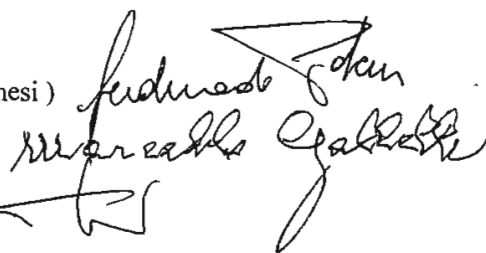
Roma, 10 aprile 2014

I sindaci.

f.to Presidente Collegio (Dott Ferdinando Paternesi)

f.to Sindaco Effettivo (Dott. Marcello Gallelli)

f.to Sindaco Effettivo (Dott. Mario Toscano).



L'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 2013

1 - Signori Azionisti,

la Vostra Società, posta in liquidazione, come noto, in base all'art. 14 del D.Leg.vo 104/96, rappresentata da un Collegio operante secondo le linee guida della determinazione Presidente INPS n. 29 del 23/6/10 ed i cui co-liquidatori sono stati confermati, da ultimo, nell'Assemblea Straordinaria dei Soci del 28/3/14, chiude il bilancio dell'esercizio 2013 con un utile lordo di euro 223.168 che, al netto delle imposte, è pari a euro 135.501 .

Si precisa che l'utile del 2012 è stato superiore rispetto a quello del 2013 per la presenza, in bilancio, di una partita straordinaria (compenso anno 2011 per la gestione degli immobili ex IPOST, riconosciuto nel 2012).

Per quanto attiene agli aspetti gestori, la Vostra Società, stante lo stato di liquidazione, anche nel 2013 ha proseguito le attività ordinarie in virtù delle autorizzazioni di volta in volta adottate dall'Assemblea degli Azionisti, in linea con il procedere delle operazioni per l'individuazione del Nuovo Gestore e nell'intento di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

Con riferimento al patrimonio in gestione si ricorda 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 ed è, conseguentemente, pervenuto ad IGEI, che anche nel 2013 ne ha proseguito la gestione.

Si ricorda, ancora, che oltre al patrimonio ex IPOST, la gestione include gli immobili già 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 IGEI dall'1/1/98 a seguito soppressione del predetto Ente.

Con riferimento agli importi richiesti per fitti e oneri relativi al patrimonio in gestione, questi sono passati da € 15.646.842 nel 2012 a € 17.587.990 nel 2013; si è verificato, quindi, un aumento del bollettato, derivante dall'incremento di redditività dovuto prevalentemente ai maggiori canoni applicati in sede di rinnovi contrattuali ed alla definizione di posizioni pregresse; in particolare, l'aumento del volume del bollettato nel 2013, rispetto all'esercizio 2012, è pari al 12,4 % circa, per un importo complessivo di euro € 1.941.148.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato, l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2013, per i titoli sopra indicati ed al netto dei costi di pertinenza della Proprietà (oneri non ripetibili dal conduttore ecc.), l'importo complessivo € 4.200.000; per il dettaglio dei costi si rimanda al rendiconto di gestione a disposizione dei Soci.

Anche nel corso dell'esercizio 2013, la Vostra Società, ha proseguito le attività dirette alla messa a reddito del patrimonio secondo le indicazioni a suo tempo ricevute dall'INPS, con attivazione delle procedure per la locazione delle unità disponibili non cartolarizzate sia ad uso abitativo che ad uso diverso, con ricorso ai consueti strumenti di pubblicità delle disponibilità.

In particolare si sono esaurite, nel corso del 2013, le procedure di assegnazione relative al bando per le locazioni ad uso abitativo pubblicato a inizio 2013; si ricorda che il bando riguardava complessivamente n. 142 unità a livello nazionale, inclusa la quota destinata agli sfrattati.

A maggio 2013 sono state inoltre poste a reddito, tramite gara al miglior offerente, n. 173 unità ad uso diverso dall'abitativo.

In questa prima fase a causa, verosimilmente, della sfavorevole congiuntura economica, è pervenuto un numero limitato di domande, e conseguentemente, si è determinato un minor numero di nuove affittanze.

Nel dicembre 2013 si è provveduto alla pubblicazione di un secondo bando, relativo a n. 157 unità ad uso abitativo incluse quelle destinate alla quota sfrattati; sono state inoltre, avviate, sempre a dicembre 2013, le procedure per la locazione, tramite gara a miglior offerente; di circa n. 160 unità ad uso diverso dall'abitativo; le procedure di formalizzazione delle assegnazioni riferite ai bandi sopra indicati non sono ancora completate al mese di marzo 2014.

Nell'ambito dell'attività finalizzata alla messa a reddito degli immobili si segnala inoltre il notevole incremento dei rinnovi contrattuali di usi abitativi e diversi; si ricorda, sul punto, che i rinnovi contrattuali prevedono il versamento del c.d. conguaglio canone (ai sensi degli Accordi

Sindacali per gli usi abitativi) e quindi il recupero delle differenze economiche relative al periodo intercorso dalla scadenza del precedente contratto alla stipula del rinnovo.

Per quanto riguarda l'incidenza media delle morosità sul volume del bollettato totale (anni 1992-2013), questa è pari al 3,2 %, suddivisa in 1,9 % (uso abitativo), 4,6 % (uso diverso), 3,6 % (enti pubblici); la percentuale dell'esercizio 2013 è quindi in linea con quella del 2012 (pari al 3,2 %).

Per il dettaglio analitico dei valori sopra indicati si rimanda al rendiconto di gestione a disposizione dei Soci.

Con riferimento al recupero degli insoluti si rileva che, nell'esercizio 2013, 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.).

Come rilevato, anche nel 2013 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.

In particolare sono 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.

Nel complesso il contenzioso, dopo l'iniziale decremento legato alle vendite effettuate, si è mantenuto negli ultimi anni su livelli tendenzialmente costanti, anche a causa dell'attuale situazione di crisi economica.

Con riferimento al contenzioso si ricorda, in particolare, la posizione della Soc. Editrice Romana Il Tempo Spa, occupante l'edificio in Roma p.zza Colonna (palazzo Wedekind), che, nel corso del 2010-2013, aveva maturato una rilevante morosità, a fronte della quale l'IGEI aveva attivato le necessarie azioni in sede giudiziale.

Nel corso del 2013 si è giunti, di concerto con l'Istituto, alla definizione della controversia, realizzata con la finalità del recupero del credito ma anche con l'intento di ottenere la ripresa in possesso della maggior parte dell'immobile locato, da destinare a fini istituzionali dell'INPS.

Conseguentemente, nell'ambito degli accordi raggiunti, è stato regolamentato sia l'obbligo del Conduttore al pagamento rateale della morosità pregressa (oltre agli interessi e al rimborso delle spese dei procedimenti giudiziali) garantito da fideiussioni, sia la sottoscrizione di un nuovo contratto a canone di mercato, per una superficie ridotta rispetto a quella precedentemente occupata. Sono state quindi avviate anche le procedure tecniche per l'adeguamento funzionale dell'immobile secondo le esigenze della Proprietà.

Per quanto attiene alle spese legali, queste, nel corso del 2013, sono pari ad € 375.575 al netto dei rimborsi (€ 101.842) e delle spese vive (€

32.830), quindi inferiori rispetto all'esercizio precedente (€ 435.670 al netto dei rimborsi); 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 prevalentemente la soccombenza 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 principalmente con la fase iniziale 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 la perdurante situazione di crisi economica ha inciso negativamente, rispetto all'esercizio precedente, sul recupero, presso la controparte, 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 in

linea con l'anno precedente, nonostante la attuale situazione di crisi 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'analisi critica delle esposizioni debitorie, ai fini della verifica della eventuale non recuperabilità del credito, per le necessarie conseguenti valutazioni.

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, 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.