

- **Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2003 dell'INPS - Gestione immobiliare – I.GE.I. S.p.A. in liquidazione.**

**INPS Gestione Immobiliare IGEI S.p.A.
in liquidazione**

Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2003 e
Relazione della Società di Revisione sul
Bilancio Interinale di Liquidazione

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUL BILANCIO INTERINALE DI LIQUIDAZIONE

Ai Liquidatori della
INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio dell'INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione, chiuso al 31 dicembre 2003. La responsabilità della redazione del bilancio compete ai liquidatori della INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. Tale bilancio rappresenta un bilancio interinale rispetto al bilancio finale di liquidazione da redigersi ai sensi dell'art. 2453 del Codice Civile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili 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. In particolare, essendo venuto meno il presupposto della continuità aziendale si è fatto riferimento ai principi contabili relativi alla preparazione di un bilancio di liquidazione. Tali principi richiedono la valutazione delle attività al loro stimato valore di realizzo e la valutazione di tutte le passività, che dovranno essere pagate fino al completamento della liquidazione, al loro stimato valore di estinzione. Dette stime sono spesso particolarmente complesse ed aleatorie a causa delle obiettive incertezze connaturate nel procedimento di liquidazione. Pertanto, l'esame svolto non consente di escludere che gli ammontari che verranno definitivamente incassati o pagati potranno essere anche sensibilmente diversi rispetto a quelli originariamente previsti, con la conseguente modifica degli ammontari finali che i soci incasseranno o dovranno pagare, come emergerà dalle risultanze che i liquidatori dovranno riflettere nel bilancio finale. Quanto detto contribuisce a chiarire i limiti dei criteri di un bilancio interinale di liquidazione e dell'espressione "veritiero e corretto" adottata nel paragrafo del giudizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da Deloitte & Touche Italia S.p.A. in data 15 aprile 2003.

3. A nostro giudizio, il bilancio dell'INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione al 31 dicembre 2003 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, nei limiti applicabili, integrate dai principi necessari per riflettere lo stato di liquidazione, descritti nella nota integrativa; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria di liquidazione e il risultato economico della Società.
4. Per una migliore comprensione del bilancio interinale di liquidazione si richiama l'attenzione sulla seguente informativa:
 - la Società, per effetto dell'art. 14 del D. Lgs. n. 104 del 16 dicembre 1996, è stata posta in liquidazione dal 31 dicembre 1996. L'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'INPS – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale svolta in base alla Convenzione stipulata nel maggio 1992, è tuttavia proseguita anche successivamente alla scadenza della convenzione stessa, prevista a maggio 1999.
A tale riguardo l'INPS ritiene che l'attività gestionale dell'IGEL prosegua soltanto in via provvisoria, in quanto la Convenzione si sarebbe risolta di diritto per effetto del sopraindicato decreto legislativo. La definizione dei tempi di cessazione effettiva delle attività gestionali è comunque attualmente oggetto di trattativa con l'INPS.
L'esito di tali trattative e la definizione della data di cessazione dell'attività sociale, attualmente non prevedibili, potrebbero modificare sensibilmente gli ammontari finali che i soci incasseranno o dovranno pagare e che emergerà dalle risultanze del bilancio finale di liquidazione;
 - negli esercizi 1992 e 1993 la Società ha contabilizzato compensi nei confronti dell'INPS per complessivi Euro 5.281 mila, in base ad una interpretazione delle clausole contrattuali ritenuta corretta dagli ex amministratori, ma disattesa dall'INPS che ha riconosciuto i compensi in parola nella misura di Euro 3.882 mila. L'INPS, stante le disattese richieste di rimborso avanzate a suo tempo, nel mese di dicembre 1997 ha convenuto in giudizio la Società chiedendo la restituzione di quanto già pagato in eccesso, pari a Euro 818 mila oltre I.V.A., interessi legali e rivalutazione. I liquidatori della IGEL S.p.A. hanno ritenuto di impugnare, di fronte alla Corte d'Appello Civile di Roma, la sentenza dell'11 maggio 2002, con cui il Tribunale di Roma aveva rigettato la domanda dell'INPS ma nello stesso tempo non aveva accolto la domanda riconvenzionale avanzata dall'IGEL stessa, mirante ad ottenere il pagamento dell'ammontare ancora dovuto. Il giudizio d'appello, a seguito della prima udienza del 23 marzo 2004, è stato rinviato all'udienza del 7 febbraio 2006 per la precisazione delle conclusioni; l'INPS ha provveduto a proporre appello incidentale.

I Liquidatori, confidando nel buon diritto della Società ed in una positiva definizione del contenzioso, non hanno ritenuto di apportare nel bilancio al 31 dicembre 2003 alcuna rettifica con riferimento ai corrispettivi degli anni 1992 e 1993, rilevati nella misura di Euro 5.281 mila nell'inventario redatto ai sensi dell'art. 2277 del c.c.

Roma, 13 aprile 2004

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Gabriele Rosa
Socio

INPS Gestione Immobiliare IGEL S.p.A. in liquidazione con sede in Roma, V.le
Giulio Cesare, 14 - Capitale Sociale € 7.746.750,00 interamente sottoscritto e
versato per € 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 2003

Signori Azionisti,

la Vostra Società, che, come noto, è stata posta in liquidazione dal
31/12/96 in base all'art. 14 del D.Leg.vo 104/96, chiude il bilancio dell'esercizio
2003 con un utile lordo di € 256.847 che, al netto delle imposte, è pari a €
118.029.

Anche nel corso dell'anno 2003, la Società ha proseguito le attività
ordinarie in regime di prorogatio, in linea con il procedere delle operazioni di
dismissione del patrimonio immobiliare, avviate da tempo e nel perseguimento
dell'intento di ottimizzare i risultati della gestione liquidatoria.

Per ciò che concerne le attività di richiesta e di incasso dei canoni di
locazione, occorre premettere che le dimissioni del patrimonio immobiliare
hanno inciso su tale aspetto, principalmente per effetto delle disposizioni in
materia di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare, che hanno previsto il
blocco delle nuove affittanze e dei rinnovi dei contratti relativi agli immobili
trasferiti in proprietà alla SCIP Srl; in conseguenza di quanto evidenziato si è
pertanto determinata una complessiva diminuzione degli importi richiesti per
fitti e oneri (c.d. bollettato).

Per quanto concerne il recupero degli insoluti, si è comunque riscontrato,
anche nell'anno 2003, in termini percentuali, un miglioramento dei risultati
positivi ottenuti in precedenza, a conferma del costante progressivo andamento
di abbattimento dei debiti per canoni e oneri accessori.

In particolare, per quanto riguarda gli importi richiesti per fitti e oneri (c.d. bollettato) la Vostra Società è passata da € 44.690.019 nel 2002, a € 37.678.196 nel 2003; per effetto delle alienazioni in corso, il decremento del volume del bollettato nel 2003, rispetto all'esercizio 2002, è pari al 15,7 %, per un importo complessivo di € 7.011.822.

L'incidenza media delle morosità è invece, passata dal 4,8 % del 2002 al 4,5 % dell'esercizio 2003.

Come evidenziato nel rendiconto finanziario allegato l'IGEI ha rimesso all'INPS, nel corso dell'anno 2003, l'importo complessivo di € 10.500.000 rispetto ad € 14.000.000 del 2002.

Nell'intento di garantire la redditività degli immobili la Vostra Società ha inoltre proseguito nell'instaurazione delle azioni legali atte a perseguire la morosità, a recuperare efficacemente i crediti e ad inibire ogni altra forma di inadempimento.

Sono state quindi avviate numerose azioni giudiziali, con aumento degli affidamenti e conseguente incremento di costi; si segnala, in particolare, l'aumento delle azioni giudiziali dirette ad inibire le occupazioni senza titolo di alloggi, operate, sempre più di frequente, nel tentativo di acquisire diritti in vista delle dimissioni del patrimonio. Nell'ottica della continua vigilanza del patrimonio, le azioni di cui sopra sono obbligatorie, a salvaguardia degli interessi economici dell'Ente Proprietario, considerato che gli immobili liberi vengono collocati sul mercato a valori di molto superiori rispetto a quelli degli alloggi occupati.

A completamento di quanto sino ad ora esposto, 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

costantemente un ruolo giudiziale attivo, atteso che le azioni sono prevalentemente di recupero crediti o di contrasto rispetto ad altre forme di inadempimento: ne deriva la soccombenza pressoché certa della controparte con il conseguente riconoscimento giudiziale del credito per le spese legali sostenute.

Si precisa in particolare che nel corso dell'esercizio 2003 sono stati recuperati importi, a rimborso per spese legali, pari a € 161.846; in merito si evidenzia che il recupero è generalmente posticipato rispetto ai tempi di esborso, in considerazione dei lunghi tempi di durata dei giudizi e, in particolare, delle fasi esecutive dirette al recupero coattivo del credito.

Al fine del recupero delle morosità la Vostra Società ha inoltre fatto ricorso alla procedura automatizzata dei solleciti periodici, che consente, tra l'altro, il monitoraggio costante del pagamento di canoni e accessori ed alla concessione di dilazioni per il rientro rateale del dovuto.

In conclusione, grazie alle attività di carattere giudiziale e stragiudiziale intraprese, si è ottenuta una diminuzione, in valore percentuale, delle morosità 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 disagiata situazione economico-finanziaria, si manifestano, prevalentemente, maggiori sofferenze.

Con riferimento alle procedure di dismissione del patrimonio, si danno per noti i provvedimenti legislativi e gli atti conseguenti, che hanno regolamentato le cartolarizzazioni del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali, avviata a far tempo dal 2001. Gli obblighi gravanti sulle parti, per effetto della cartolarizzazione, sia per nella prima che nella seconda fase, sono riportati in dettaglio nei contratti di gestione, stipulati tra INPS e SCIP Srl.

Si ricorda che, per effetto di tali disposizioni, l'INPS è stato demandato a proseguire la gestione del patrimonio immobiliare anche avvalendosi dei subappaltatori già esistenti.

L'IGEI ha quindi provveduto, per quanto di competenza, all'adempimento degli obblighi previsti dalle disposizioni normative operanti in materia, con riferimento alla gestione delle locazioni del patrimonio da reddito dell'Istituto.

Si segnala, pertanto, che l'IGEI si è astenuta dal procedere a nuove locazioni relativamente alle unità immobiliari oggetto del trasferimento alla SCIP Srl, a livello nazionale, come individuate nei decreti di trasferimento; del pari la Vostra Società non ha provveduto a stipulare i rinnovi nei confronti degli inquilini titolari di contratto scaduto successivamente alla data di entrata in vigore dei provvedimenti di trasferimento della proprietà alla SCIP Srl.

Per quanto riguarda, più in particolare, le attività espletate dalla IGEL in relazione alle dismissioni, si ricorda che la Vostra Società garantisce la necessaria assistenza all'Istituto ai fini del miglior espletamento delle procedure in esame, anche attraverso la collaborazione con l'Advisor incaricato della gestione delle vendite per il piano di dismissione ordinario e straordinario.

In particolare la Vostra Società fornisce all'INPS i tabulati, contenenti i dati relativi alla posizione contabile, giuridica 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 provvede inoltre alla consegna, alla Società incaricata e all'INPS, di copia degli estratti conto e dei contratti; all'assistenza in loco, ove richiesto, per i sopralluoghi ai fabbricati; all'avvio delle procedure per gli incassi di quanto dovuto al momento del previsto rogito notarile ed al conseguente rilascio, per ogni singolo acquirente, della certificazione attestante la chiusura di ogni pendenza contabile.

La Vostra Società provvede inoltre all'espletamento delle attività consequenziali alla formalizzazione delle vendite, quali la chiusura della posizione; l'interruzione della bollettazione; l'aggiornamento dei dati ai fini fiscali; la consegna, al costituendo Condominio, di tutte le documentazioni di tipo tecnico o contabile afferenti lo stabile (adeguamenti ex L. 46/90, certificazioni di messa a norma, prevenzione incendi, contratti di manutenzione in corso, ripartizione per oneri accessori ecc.).

Si prevede peraltro che, nel prosieguo, tale attività di certificazione e di assistenza sarà ancora più impegnativa, in considerazione della sempre maggior consistenza numerica degli immobili in dismissione per i quali dovrà essere completato l'iter di vendita.

In merito si evidenzia che anche nel corso del 2003 il volume delle dimissioni 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 d'esercizio precedente, l'IGEI provvede anche all'espletamento delle attività di supporto antecedenti e successive alle vendite, con coinvolgimento sia della struttura tecnica che della struttura amministrativa della Società.

Anche durante l'esercizio 2003 la Vostra Società ha provveduto alla elaborazione degli adempimenti fiscali degli immobili (I.C.I., imposta sul reddito fabbricati e terreni), da trasmettere via telematica al Ministero dell'Economia, ai fini della dichiarazione dei redditi dei terreni e dei fabbricati di proprietà dell'INPS, operazione cui provvede la Vostra Società per conto dell'Istituto medesimo. Quanto sopra grazie all'utilizzo della banca dati e al sistema di gestione informatica per la rilevazione dei dati fiscali ed in collaborazione con i funzionari dell'INPS, che assistono e concorrono alla

La Vostra Società provvede inoltre all'espletamento delle attività consequenziali alla formalizzazione delle vendite, quali la chiusura della posizione; l'interruzione della bollettazione; l'aggiornamento dei dati ai fini fiscali; la consegna, al costituendo Condominio, di tutte le documentazioni di tipo tecnico o contabile afferenti lo stabile (adeguamenti ex L. 46/90, certificazioni di messa a norma, prevenzione incendi, contratti di manutenzione in corso, ripartizione per oneri accessori ecc.).

Si prevede peraltro che, nel prosieguo, tale attività di certificazione e di assistenza sarà ancora più impegnativa, in considerazione della sempre maggior consistenza numerica degli immobili in dismissione per i quali dovrà essere completato l'iter di vendita.

In merito si evidenzia che anche nel corso del 2003 il volume delle dimissioni 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 d'esercizio precedente, l'IGEI provvede anche all'espletamento delle attività di supporto antecedenti e successive alle vendite, con coinvolgimento sia della struttura tecnica che della struttura amministrativa della Società.

Anche durante l'esercizio 2003 la Vostra Società ha provveduto alla elaborazione degli adempimenti fiscali degli immobili (I.C.I., imposta sul reddito fabbricati e terreni), da trasmettere via telematica al Ministero dell'Economia, ai fini della dichiarazione dei redditi dei terreni e dei fabbricati di proprietà dell'INPS, operazione cui provvede la Vostra Società per conto dell'Istituto medesimo. Quanto sopra grazie all'utilizzo della banca dati e al sistema di gestione informatica per la rilevazione dei dati fiscali ed in collaborazione con i funzionari dell'INPS, che assistono e concorrono alla

elaborazione dei dati necessari affinché il predetto Istituto renda le dichiarazioni fiscali.

Relativamente ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione – per la parte non cartolarizzata – non si segnalano incrementi significativi di rinnovi e di nuove affittanze; al momento peraltro, tra le unità non cartolarizzate, rimangono sfitte alcune unità marginali, di valore commerciale scarso o nullo, ovvero in condizioni di degrado tale da risultare antieconomica la ristrutturazione ai fini dell'immissione sul mercato.

Nel corso dell'esercizio 2003 la Vostra Società ha proseguito l'espletamento delle attività manutentive del patrimonio immobiliare.

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 alla immissione sul mercato degli immobili.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione indifferibile, ai sensi dell'art. 23 L. 392/78, come previsti dall'art. 4 della Convenzione, si segnala un solo caso di risanamento conservativo e consolidamento, relativo ad un complesso di due stabili in Roma, in ordine al quale l'Istituto è stato, come d'uso, preventivamente informato. L'ultimazione di tali interventi è stimata a breve termine e comunque non oltre il primo semestre del 2004.

Si evidenzia che tali lavori hanno subito dei ritardi a causa della complessità degli interventi, eseguiti con la permanenza dei conduttori all'interno degli alloggi e che, per effetto di tali ritardi, le imprese hanno avanzato delle rivendicazioni economiche. In merito, la Vostra Società intende

verificare, con i più idonei strumenti professionali, la fondatezza delle richieste avanzate, in un'ottica conservatrice e di limitazione del contenzioso.

Si osserva che il mantenimento in efficienza di un patrimonio immobiliare è un preciso onere di qualsiasi gestore e che le spese per manutenzioni straordinarie incrementano il valore dell'immobile ben al di sopra del mero valore contabile. Quanto sopra è ancor più significativo in un momento come l'attuale, in cui è in atto un programma di dismissione, operato sulla base di valutazioni economiche che non possono non tenere conto dello stato di manutenzione degli stabili: a ben vedere, quindi, le opere di manutenzione sono da considerarsi degli investimenti a breve termine, altamente remunerativi.

Con riferimento ai lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria è comunque opportuno rilevare che la spesa totale sostenuta dall'INPS ha subito, nel corso dell'esercizio 2003, una progressiva flessione, sia in ragione della politica conservativa attuata dall'Istituto in vista delle alienazioni, sia in considerazione degli interventi di risanamento operati negli anni precedenti.

Ancora con riferimento alle attività gestionali, si informa che nell'esercizio 2003 è proseguito lo svolgimento delle attività di gestione del personale addetto alla custodia e alla pulizia degli immobili da reddito di proprietà dell'Istituto, conferita dall'1/11/97 all'IGEL in virtù della determinazione dell'INPS n. 28/97. Per quanto concerne i costi conseguenti allo svolgimento della suddetta attività, che è entrata a regime dal gennaio 1998, si precisa che gli stessi sono posti a carico dell'Istituto, senza aggravio per la gestione liquidatoria. Si precisa inoltre che, per effetto delle dismissioni, al 31/12/2003 sono cessati dal servizio di portierato n. 28 unità.

Nel corso del 2003 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 IGEL (analogamente a quanto è in precedenza avvenuto per gli immobili dello SCAU), a far tempo dall'1/1/98.

Per quanto riguarda il progetto urbanistico presentato all'Ufficio del Piano Regolatore di Roma per la edificabilità, ai fini strumentali dell'INPS, di un terreno di proprietà di quest'ultimo in Roma denominato "area di Porta Furba" si ricorda che è ancora pendente avanti al TAR il giudizio nei confronti della P.A., in ordine al quale non sono intervenuti elementi di novità: al riguardo si richiama pertanto quanto riportato nelle relazioni ai precedenti bilanci d'esercizio.

Venendo ora al contenzioso con l'INPS, relativo alla determinazione del compenso dovuto alla Società per il periodo di gestione 1992/1993, si informano i signori Azionisti che i Liquidatori, come già preannunciato nella relazione al bilancio del precedente esercizio, hanno proposto appello avverso la sentenza n. 20447 del Tribunale di Roma, depositata il 22/5/02.

Si ricorda che, con detta sentenza, il Tribunale ha respinto la domanda proposta dall'INPS nei confronti della IGEL, diretta ad ottenere la restituzione di € 818.067 oltre accessori, quale importo asseritamente dovuto, a seguito del ricalcolo del compenso spettante all'IGEL ai sensi dell'art. 10 della Convenzione ed ha, nel contempo, rigettato la domanda riconvenzionale avanzata dalla IGEL, diretta ad ottenere il pagamento da parte dell'INPS dell'importo di € 581.014 oltre accessori, quale importo residuo dovuto per il medesimo periodo.

I Liquidatori hanno ritenuto di impugnare detta sentenza in quanto demandati, in funzione del ruolo ricoperto, a porre in essere tutte le misure dirette a salvaguardare il patrimonio sociale.

Il giudizio d'appello, a seguito della prima udienza del 23/3/04 è stato rinviato all'udienza del 7 febbraio 2006 per la precisazione delle conclusioni; si precisa che l'INPS ha provveduto a proporre, per quanto di ragione, appello incidentale.

In merito, si segnala che la Vostra Società rimane certa della validità della interpretazione dell'art. 10 della Convenzione, come prospettata negli atti di causa, e che pertanto in tale ottica si è ritenuto di non apportare modifiche al bilancio dell'esercizio 2003.

Venendo all'esame della situazione occupazionale, che non ha subito modifiche di rilievo nel corso del 2003, si rileva che permane la problematica del collocamento dei dipendenti, inevitabilmente legata allo stato di liquidazione, in ordine al quale 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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si ravvisano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. L'IGEL prosegue l'attività di gestione ordinaria del patrimonio e quella di supporto, per quanto di propria competenza, alle attività della dismissione del patrimonio immobiliare, sulle quali è stato riferito in precedenza.

Con riferimento alla nuova normativa operante in materia societaria di cui al d.lgs. n. 6 del 17/1/03, entrato in vigore a far tempo dall'1/1/04 (salvo le eccezioni ivi contemplate), si ritiene opportuno segnalare ai Soci che i Liquidatori stanno provvedendo alla verifica delle attività e degli adempimenti necessari, anche al fine di sottoporre all'Assemblea dei Soci le eventuali modifiche conseguenti alla disciplina legislativa.

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 garantirne la massima redditività, trattandosi peraltro di obiettivi dovuti e compatibili con lo stato di liquidazione

Si osserva inoltre che nel corso del tempo sono stati progressivamente migliorati ed ottimizzati i risultati di gestione, incrementando il volume del bollettato ed abbattendo le morosità.

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.

In ogni caso i Liquidatori, fino alla cessazione dell'attività, proseguiranno la gestione mantenendo le strutture aziendali massimamente efficienti.

Rapporti con l'impresa controllante

I saldi esposti nel bilancio d'esercizio 2003 derivanti da rapporti v/società controllante (INPS) possono essere così sintetizzati: crediti per € 26.366.724; debiti per € 26.696.184; ricavi per € 3.834.692 (di cui € 766.938 relativi al compenso 2003 per le attività svolte come da Convenzione ed € 3.067.754 per compenso riconosciuto da INPS relativamente alla gestione degli immobili cartolarizzati); saldi attivi di c/c € 2.528.015.

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 € 1.406.612, relativi a compensi e recuperi di spese sostenute da IGEL per conto dell'INPS.

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 31/12/2003. Detto rendiconto, esaminato dalla società di revisione incaricata, unitamente agli altri documenti del bilancio è allegato a quest'ultimo e ne costituisce parte integrante.

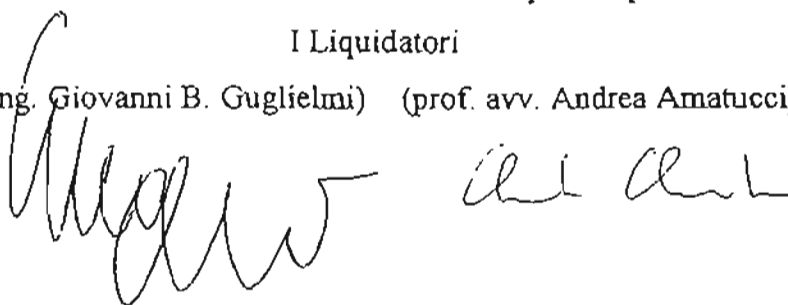
Si propone pertanto ai Signori Azionisti l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2003 per il cui utile, pari a € 118.029 al netto delle imposte, si propone il riporto a nuovo, dedotta la quota destinata a riserva legale.

Roma li 26 marzo 2004

INPS Gestione Immobiliare IGEL Spa in liquidazione

I Liquidatori

(ing. Giovanni B. Guglielmi) (prof. avv. Andrea Amatucci)



INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

Iscritta al registro delle Imprese di Roma al num. Cod. fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al REA di Roma al n.751318

STATO PATRIMONIALE

		AL 31/12/2003	AL 31/12/2002
	ATTIVO		
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
A.I	Versamenti non ancora richiamati	5.422.797	5.422.797
	TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	5.422.797	5.422.797
B	IMMOBILIZZAZIONI		
B.II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.4	Altri beni materiali	15.795	20.369
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	15.795	20.369
	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.2	Crediti	322	322
B.III.2.4	Crediti verso altri Esigibili entro l'esercizio successivo	322	
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	322	322
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	16.117	20.691
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.II	CREDITI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
C.II.4	Crediti verso impresa controllante esigibili entro l'esercizio successivo	26.366.724	26.366.724
C.II.5	Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	2.613.857	2.006.179
	TOTALE CREDITI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	28.980.581	28.372.903
C.IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1	Depositi bancari e postali	2.851.083	2.060.341
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	11.021	13.279
	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.862.104	2.073.620
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	31.842.685	30.446.523

INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

2

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

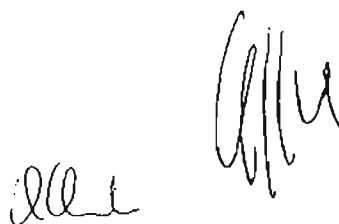
Iscritta al registro delle Imprese di Roma al num. Cod. fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al REA di Roma al n.751318

STATO PATRIMONIALE

D	RATEI E RISCONTI ATTIVI			
D.II	Altri ratei e risconti attivi		5.183	5.731
	TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		5.183	5.731
	TOTALE ATTIVO		37.286.782	36.997.119



INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

Iscritta al registro delle Imprese di Roma al num. Cod. Fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al REA di Roma al n. 751318

STATO PATRIMONIALE

		AL 31/12/2003	AL 31/12/2002
	PASSIVO		
A	PATRIMONIO NETTO		
A.I	Capitale	7.746.750	7.746.750
A.IV	Riserva legale	35.750	20.528
A.VII	Riserva da 2 m.to unita' di euro	-2	-2
A.VIII	Utile (perdita) a nuovo	467.910	349.652
A.X	Utile/(Perdita) dell'esercizio	118.029	124.472
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	8.368.437	8.250.408
B	FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.3	Altri fondi	24.228	24.228
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	24.228	24.228
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	151.601	138.047
D	DEBITI		
D.6	Debiti verso fornitori esigibile entro l'esercizio successivo	1.108.254	928.817
D.10	Debiti verso imprese controllanti esigibili entro l'esercizio successivo	26.696.184	26.696.184
D.11	Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	48.910	84.773
D.12	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibile entro l'esercizio succ.vo	26.594	20.230
D.13	Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	452.144	500.985
	Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	384.370	217.516
	TOTALE DEBITI	28.718.456	28.556.821
E	RATEI E RISCONTI PASSIVI		
E.II	Altri ratei e risconti passivi	26.059	26.614
	TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	26.059	26.614
	TOTALE PASSIVO	37.286.767	36.897.119

INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

Iscritta al registro delle imprese di Roma al num. Cod.Fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al REA di Roma al n.751318

STATO PATRIMONIALE

	CONTI D'ORDINE			
F.1	Terzi per garanzie prestate		17.043	17.043
F.3	Terzi per impegni		2.466.000	1.983.000
	TOTALE CONTI D'ORDINE		2.483.043	2.000.043



INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

Iscritta al registro delle Imprese di Roma al num. Cod.Fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al REA di Roma al n.751318

CONTO ECONOMICO

		AL 31/12/2003	AL 31/12/2002
CONTO ECONOMICO			
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.834.692	3.834.692
A.5	Altri ricavi e proventi	1.040.794	964.270
A.5.b	Ricavi e proventi diversi	1.040.794	964.270
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	4.875.486	4.798.962
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.7	Costi per servizi	3.865.303	3.770.376
B.8	Costi per godimento di beni e servizi	65.888	82.268
B.9	Costi per il personale	631.441	571.368
B.9.a	Salari e stipendi	457.941	415.889
B.9.b	Oneri sociali	137.526	122.971
B.9.c	Trattamento fine rapporto	35.874	32.508
B.10	Ammortamenti e svalutazioni	7.614	11.303
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.614	
B.14	Oneri diversi di gestione	82.579	137.216
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	4.672.825	4.572.532
	Differenza tra valore e costi della produzione	202.661	226.430
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
C.16	Altri proventi finanziari	56.782	68.670
C.16.C	Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritte nell'attivo circolante	48.765	
C.16.d	Proventi diversi dai precedenti	7.997	
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altri	7.997	
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari	(1.759)	(1.940)

INPS GESTIONE IMMOBILIARE I.G.E.I. SPA IN LIQUIDAZIONE

Sede legale : Viale Giulio Cesare, 14 - ROMA

Codice fiscale : 04249911001

Iscritta al registro delle Imprese di Roma al num. Cod.Fiscale 04249911001

Capitale Sociale: 7.746.750 Euro

Iscritta al R.E.A di Roma al n.751318

CONTO ECONOMICO

C.17.d	Interessi ed altri oneri finanziari verso altri	(1.759)		
B	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		55.003	66.730
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
E. 21	Oneri straordinari		(817)	(32)
E.21.c	Altri oneri straordinari	(817)		
	TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		(817)	(32)
	Risultato prima delle imposte		256.847	293.128
22	Imposte sul reddito dell'esercizio		(138.818)	(168.656)
26	Utile (perdita) dell'esercizio		118.029	124.472



INPS GESTIONE IMMOBILIARE IGEI Spa In Liquidazione

BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2003

NOTA INTEGRATIVA

La presente nota integrativa costituisce parte integrale e sostanziale del bilancio.

Contenuto e forma del bilancio

Il bilancio, costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e nota integrativa, è stato redatto in osservanza ai criteri di valutazione e classificazione disposti dal codice civile e tenuto conto dello stato di liquidazione della Società, dichiarato a far data dal 31 dicembre 1996 in base all'art. 14 del Decreto Legislativo n. 104 del 16 febbraio 1996.

Con la presente nota integrativa, in ossequio alle attuali disposizioni di legge, si precisa quanto segue:

- l'impostazione del bilancio corrisponde al dettato degli art. 2423 e seguenti del codice civile;
- i criteri di valutazione adottati tengono conto della situazione di liquidazione della società ; in particolare la maggior parte delle voci che costituiscono il bilancio della società sono rappresentate da partite correnti per le quali non si prevedono differenze rispetto ai valori di realizzo. Peraltro l'identificazione di tutti gli oneri che potrebbero derivare dal processo di liquidazione, così come le eventuali sopravvenienze attive, non e' attualmente determinabile. Essa potrà essere svolta solo successivamente alla definizione dei rapporti in essere con l'INPS così come indicato nella relazione sulla gestione,e alla predisposizione di un piano di liquidazione della società sulla base dei tempi di cessazione delle attività di gestione;

- non si è proceduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema;
- fa parte della nota integrativa il Rendiconto Finanziario della gestione degli immobili relativo all'esercizio 2003 e il Rendiconto Finanziario generale della società.

Criteri di valutazione

Vengono esposti qui di seguito i criteri di valutazione ed i principi contabili adottati per le poste diverse di bilancio.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisizione diminuito degli ammortamenti calcolati in modo sistematico e costante, sulla base di aliquote adeguate al grado di deperimento ed alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti, tenuto conto dello stato di liquidazione in atto.

Crediti

Sono esposti al valore di presunto realizzo.

I crediti ed i debiti verso controllante rappresentano flussi finanziari che si generano dalla gestione del patrimonio immobiliare dell'INPS ad uso locativo, di cui alla convenzione, e come tali non costituiscono componenti del reddito della società ad eccezione dei crediti v/controlante per fatture da emettere in relazione ai compensi maturati dall'IGEL e non ancora incassati, delle spese legali non recuperate nel corso

dell'esercizio e dei rimborsi per spese sostenute per consulenze tecniche e gestione portuali

Attività finanziarie

Sono iscritte al minore tra il costo e il valore di presunto realizzo.

Disponibilità Liquide

Sono esposte al valore nominale.

Debiti

Sono iscritti al valore nominale.

Ratei e Risconti

Sono esposti in bilancio secondo i principi della competenza economica e temporale.

Fondo per rischi ed oneri

Include l'onere stimato a carico della società a fronte delle passività di esistenza certa o probabile delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo corrisponde alle indennità maturate dal personale dipendente in base alle vigenti disposizioni di legge ed ai contratti collettivi di lavoro.

Costi e Ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere secondo la vigente normativa fiscale.

Variazioni rispetto all'esercizio precedente

Crediti verso soci

L'importo di € 5.422.797 rappresenta le quote residue di capitale sociale sottoscritto ma non ancora versate dai soci. Non ha subito variazioni rispetto allo scorso esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Sono suddivise in:

- Mobili e attrezzature

Ammontano a € 7.437 al netto dell'ammortamento dell'anno di € 2.432. Nel corso del 2003 non sono stati effettuati acquisti.

- Autovetture

La consistenza al 31.12.2003 è pari a zero in quanto risultano totalmente ammortizzati. Non ci sono stati acquisti nel corso del 2003.

- Macchine elettroniche

Aumentate degli acquisti di € 3.039 e diminuite della quota di ammortamento di € 5.181, la consistenza finale è di € 8.358.

Per quanto riguarda la movimentazione dei singoli conti, si rimanda al prospetto allegato sub I).

Non sono state effettuate rivalutazioni sui cespiti esposti in bilancio.

Immobilizzazioni finanziarie

Trattasi di depositi cauzionali esigibili oltre 12 mesi. La consistenza al 31.12.2003 è di € 322.

Variazioni nella consistenza delle altre voci dell'attivo e del passivo dello

Stato Patrimoniale

Attivo Circolante

Il totale dell'attivo circolante è passato da € 31.547.900 a € 31.842.685 .

In dettaglio:

Crediti che non costituiscono immobilizzazioni

Ammontano a € 28.980.581 contro € 29.474.280 del precedente esercizio con una variazione in diminuzione di € 463.699 . Trattasi di crediti esigibili entro l'esercizio successivo.

Si suddividono in:

Crediti v/impresa controllante

	2003	2002
- crediti v/controlante per fatture da emettere.	581.014	581.014
- crediti v/ controlante per fatture da emettere per spese sostenute per conto Inps	825.599	714.051
- crediti v/controlanti per spese sostenute in nome e per conto dell'INPS.	25.049.374	26.261.978
- crediti v/controlanti per addebiti sul 17233	-	321
- Svalutazioni	(89.263)	(89.263)
	26.366.724	27.468.101

I crediti v/controllante per fatture da emettere rappresentano il credito dovuto a saldo del compenso della gestione definita al 31.12.92. Alla data di bilancio tale credito, di € 581.014 , risulta ancora in corso di definizione con la società controllante, in quanto alla sentenza emessa dal Tribunale Civile di Roma nel corso del 2002, l'Igei ha proposto appello. Il giudizio e' in corso e la prossima udienza e' fissata al 7 febbraio 2006. Per maggiori informazioni si rimanda alla relazione dei liquidatori.

I crediti v/controllante per fatture da emettere per spese sostenute per conto dell'INPS sono cosi' suddivisi :

	2003	2002
- fatture da emettere per recupero prestazioni tecniche per conto gestione.	302.068	362.281
- fatture da emettere per recupero spese legali.	416.108	244.347
- fatture da emettere per recupero spese gestione portieri.	<u>107.423</u>	<u>107.423</u>
	825.599	714.051

I crediti per prestazioni tecniche per conto gestione si riferiscono a tutte le prestazioni forniteci dai professionisti ai fini della gestione del patrimonio che, poiché eseguite per conto INPS , vengono ad esso riaddebitate. Non presentano scostamenti rilevanti rispetto allo scorso esercizio.

Trovano contropartita nella voce "altri ricavi e proventi".

I crediti per fatture da emettere per recupero spese legali si riferiscono a tutte le spese sostenute per l'attività giudiziale instaurata per il recupero delle morosità, addebitate all'INPS al netto di recuperi intervenuti nell'anno. Rispetto allo scorso esercizio hanno subito un notevole incremento a seguito delle numerose pratiche affidate nel corso dell'esercizio. Le fatture da emettere per recupero spese gestione portieri si riferiscono ai costi sostenuti dall'Igei per l'amministrazione del personale addetto alla custodia e pulizia degli immobili di proprietà dell'Istituto. I crediti per spese sostenute in nome e per conto dell'Inps sono di natura finanziaria e si riferiscono ai pagamenti eseguiti nell'esercizio nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare della controllante.

Tali crediti sono riconciliati con i dati patrimoniali nell'Alleg.sub.3.

Crediti v/altri esigibili entro l'esercizio successivo

Aumentano a € 2.613.857 contro € 2.006.179 del 2002 e sono così composti:

	2003	2002
- crediti v/Erario per IVA	53.267	-
- crediti v/Erario per ritenute da rimborsare	-	1.517
- crediti v/erario per crediti d'imposta	30.182	-
- crediti v/banca per operaz.di p/c/t	2.499.007	1.999.896
- dipendenti c/anticipi	103	103
- altri crediti	27.001	2.974
- ritenute da compensare	-	1.689
- note credito da ricevere	<u>4.297</u>	<u>-</u>
	2.613.857	2.006.179

Tra i crediti v/altri e' classificata una operazione di pronti contro termine che rappresenta il credito verso la banca per una operazione in essere al 31.12.2003 e scadente a gennaio 2004.

Disponibilità liquide

Ammontano a € 2.862.104 contro € 2.073.620 del precedente esercizio.

Si suddividono in:

	2003	2002
- depositi bancari	2.851.083	2.060.341
- denaro e valori in cassa	<u>11.021</u>	<u>13.279</u>
	2.862.104	2.073.620

I depositi bancari sono così ripartiti:

- € 2.528.015 relativi ai conti correnti nei quali affluiscono gli incassi e i pagamenti effettuati per conto dell'INPS e gestiti per conto di questo ultimo. Essi pertanto rappresentano disponibilità da riversare all'Inps stessa e sono sostanzialmente costituiti dalla differenza tra i rapporti attivi e passivi. Comprendono per € 384.370 i depositi cauzionali costituiti dagli inquilini sui rinnovi contrattuali effettuati a partire dal 2001, a seguito dell'accordo stipulato nel febbraio 2000 tra sindacati degli inquilini ed enti previdenziali in base all'art.2 comma 3, Legge n.431 del 9/12/1998. Trovano contropartita negli altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo.
- € 323.068 sul conto corrente operativo della società.

L'incremento è determinato principalmente dalla maggiore giacenza riscontrata al 31.12.2003 sui conti correnti dell'istituto determinata dagli incassi non ancora riversati all'istituto.

Per la riconciliazione delle banche tra i dati di bilancio e i dati patrimoniali si rimanda all'Alleg. sub 3.

Ratei e Risconti attivi

Presentano una consistenza di € 5.183 contro € 5.731 del precedente esercizio.

Sono così composti :

Ratei:

	2003	2002
- Ratei proventi su investimenti in pronti contro termine	3.158	4.448

Risconti:

- risconti su polizze assicurative	1.892	1.052
- altri risconti	133	231

Passivo

Patrimonio netto

Espone un saldo di € 8.368.437 contro € 8.250.408 del precedente esercizio.

In ordine alle singole voci che lo compongono, si precisa quanto segue:

- Capitale sociale: è invariato a € 7.746.750. E' costituito da n. 15.000 azioni ordinarie del valore nominale di € 516 ciascuna, di cui n. 7.650 di categoria "A", intestate all'Inps e non suscettibili di trasferimento e n. 7.350 di categoria "B".

Si rammenta che il capitale è stato versato per i 3/10.

Si propone di seguito la compagine sociale della società' al 31.12.2003:

- INPS	51
- VIANINI LAVORI	9,6
- SOVIGEST	9,6
- GE.FI	9,6
- CMC	9,6
- PIRELLI &C.	9,6
- BNL	<u>1</u>
TOTALE	100

La società' Pirelli & C. e' subentrata alla Cagisa Spa in seguito alla fusione per incorporazione di quest'ultima, avvenuta con atto del 25.11.2003 a rogito Notaio Renato Giocosa rep. 40254, con effetto dall' 1.12.2003.

Non esistono azioni di godimento e non sono stati emessi nell'esercizio prestiti obbligazionari.

- Riserva Legale: pari a € 35.750, subisce un incremento rispetto allo scorso esercizio in applicazione dell'articolo 2430 cc.

- Utile portato a nuovo € 467.910, la voce è costituita dagli utili 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 dedotte le quote destinate a riserva.

- Riserva da ammortamento unitaria di euro: € - 2, e' costituita dalle differenze per arrotondamento dei saldi di bilancio al 01.01.2002. (Passaggio da lire a euro).
- Utile dell'esercizio: € 118.029.

Per ulteriori informazioni si rimanda al prospetto sub 2.

Fondo per rischi ed oneri

Ammonta a € 24.229. Non subisce variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Aumentato dell'accantonamento a carico dell'esercizio di € 35.974 per le indennità maturate dal personale dipendente e diminuito di € 23.420 per gli utilizzi a seguito di anticipazioni richieste dal personale dipendente e per cessazione dal servizio di una persona, il fondo passa da € 139.047 a € 151.601.

Al 31.12.2003 il personale alle dipendenze della società e' costituito da n. 20 unità.

Debiti

L'esposizione debitoria ammonta complessivamente a € 28.716.456 contro € 28.556.821 del precedente esercizio con una variazione in aumento di € 159.635.

E' costituita da debiti esigibili entro l'esercizio successivo, rappresentati da:

	2003	2002
Debiti v/fornitori		
- debiti v/fornitori	1.108.254	928.917
Debiti v/ Imprese controllanti		
- debiti Imps c/o fatti	26.696.184	26.804.390

Debiti tributari	48.910	84.773
Debiti v/Istituti di previdenza	26.594	20.230
Altri debiti esigibili entro l'eserc.succ.	452.144	500.995
Altri debiti esigibili oltre l'eserc. Succ.	<u>384.370</u>	<u>217.516</u>
	28.716.456	28.556.821

Tra gli altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo sono compresi € 414.053 di incassi registrati sul c/c 17290 che non riguardano le affittanze, in attesa di definizione con la banca perche' non di nostra competenza.

Si precisa che tra gli "altri debiti" sono compresi i debiti verso il personale dipendente per ferie non godute di € 33.102 , compresi i relativi oneri .

Gli altri debiti esigibili oltre l'esercizio successivo rappresentano il debito v/inquilini per i depositi cauzionali versati a garanzia dei contratti di locazione stipulati.

Trovano contropartita nei depositi bancari .

I debiti v/controllanti sono riconciliati con i dati patrimoniali nell' Alleg.sub 3.

Tra i debiti v/ fornitori sono compresi € 881.011 di debiti v/ azionisti privati e società a quest'ultime collegate, sorti in virtù di contratti di servizio stipulati tra l'Igei e quest'ultime.

Tali debiti sono così suddivisi :

- SFLM	€ .	108.843
- SOVIGEST	€	117.346
- CMC	€	228.997
- GE.FI	€	166.615
-CAGISA	€	<u>259.210</u>
		881.011

Non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei e risconti passivi

Ammontano a € 26.060 contro € 26.614 del precedente esercizio. Sono costituiti per € 20.077 dai ratei per 14° mensilità e per € 5.981 dai ratei per premi fedeltà di competenza non liquidati al 31/12/2003.

Gli importi sono comprensivi di oneri sociali.

Conti D'Ordine

	2003	2002
- Nostri impegni in operazioni di pronti contro termine	2.466.000	1.983.000
- Garanzie prestate da terzi	<u>17.043</u>	<u>17.043</u>
	2.483.043	2.000.043

Le garanzie prestate da terzi di € 17.043 sono relative ad una fidejussione rilasciata a nostro favore dalla B.N.L. a copertura delle obbligazioni assunte dalla IGEI in relazione al contratto di locazione con la società OSSERO, proprietaria dell'immobile in cui la IGEI ha i propri uffici di Roma.

I nostri impegni rappresentano il valore nominale dei titoli investiti in una operazione di pronti contro termine in essere al 31.12.2003 e scadente a gennaio 2004.

Variazioni nella consistenza delle voci del Conto Economico

Valore della produzione

Il valore globale della produzione è di € 4.875.486.

I ricavi di € 3.834.692 rappresentano per € 766.938 il compenso riconosciuto dall'Inps per l'attività svolta, ai sensi dell'art. 10 della convenzione INPS - IGEI e

per € 3.067.754 il compenso, sempre riconosciuto dall'Inps, relativo alla gestione degli immobili cartolarizzati, così come previsto dalla lettera proveniente dall'Area patrimonio e gestione immobili prot.n 19.6/41 del 13.02.03.

Gli altri ricavi ammontano a € 1.040.794, suddivisi come segue:

	2003	2002
- Recupero costi per consulenze tecniche	302.068	362.281
- Spese legali recuperate da inquilini	161.846	182.813
- Recupero spese legali	416.107	244.347
- Recupero spese gestione portieri	107.423	107.423
- Sopravvenienze attive	53.040	67.381
- Altro	310	25
	<u>1.040.794</u>	<u>964.270</u>

Le consulenze tecniche per c/gestione che ammontano a € 302.068 si riferiscono alle prestazioni forniteci dai professionisti ai fini della gestione del patrimonio Inps.

Esse trovano contropartita nei crediti v/controlante.

Le spese legali sono state già commentate nella voce "crediti v/controlante" dell'attivo dello Stato patrimoniale.

I recuperi spese gestione portieri che ammontano a € 107.423 si riferiscono ai costi che la società ha sostenuto nel 2003 per la gestione del portierato e che sono a carico dell'Istituto. La voce trova contropartita nei crediti v/controlante.

Le sopravvenienze attive pari a € 53.040 comprendono per € 33.944 le spese postali relative al 2002, recuperate nel corso del 2003 e per € 11.156 il credito d'imposta riconosciuto all'Igei per l'anno 2002 in base all'art.7 della legge n.388 del 23.12.00 e successive modifiche.

Costi della Produzione

Ammontano complessivamente a € 4.672.825.

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

	2003	2002
- costi per servizi e godimento beni di terzi	3.951.191	3.852.644
- costi per personale	631.441	571.369
- ammortamenti	7.614	11.303
- oneri diversi di gestione	<u>82.579</u>	<u>137.216</u>
	4.672.825	4.572.532

I costi per servizi comprendono per € 2.433.545, i compensi riconosciuti agli azionisti privati ovvero società appartenenti a questi ultimi per i servizi resi nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare dell'Inps. Tale importo è così suddiviso:

- SILM	€	362.811
- SOVIGEST	€	386.052
- CMC	€	763.323
- CAGISA	€	370.299
- GE.FI	€	<u>551.060</u>
		2.433.545

Sono inoltre compresi € 521.448 di spese legali e € 297.722 di prestazioni di servizi, che, come già detto nel commento alle fatture da emettere, vengono ribaltate all'Inps

I costi per servizi comprendono € 103.292 di emolumenti corrisposti ai liquidatori e € 29.180 di emolumenti corrisposti al Collegio Sindacale.

Per quanto riguarda il costo del personale, da aprile 2003 la società ha provveduto all'assunzione di 1 persona con contratto a tempo determinato, mentre dal 01.06.2003 sono scattate le dimissioni di un dipendente in età pensionabile.

Alla data del 31.12.2003 l'organico della società risulta così composto:

Dipendenti in forza al 31.12.2002	20
Assunzioni	1
Dimissioni	(1)
Dipendenti in forza al 31.12.2003	20

Gli oneri diversi di gestione sono così suddivisi:

- Spese amministrative	€	78.727
- Sopravvenienze passive	€.	3.852

Ammortamenti

Comprendono solo gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali in quanto le immobilizzazioni immateriali sono state interamente svalutate nel bilancio 1996.

Proventi e Oneri finanziari

Ammontano a € 55.003 contro € 66.730 del precedente bilancio.

La loro composizione e movimentazione è la seguente:

	2003	2002
- proventi su titoli per investimenti in pronti contro termine.	48.765	68.189
- interessi attivi su c/c bancari	7.997	481
- oneri vari	<u>(1.759)</u> 55.003	<u>(1.940)</u> 66.730

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

Proventi ed oneri straordinari

Ammontano a € 818.

Imposte sul reddito dell'esercizio

2003	2002
138.818	168.656

Si riferiscono alla tassazione Irpeg pari a € 88.701 e alla tassazione Irap pari a € 50.117. Per ulteriori informazioni sul bilancio al 31 dicembre 2003 si fa espresso rinvio al contenuto della Relazione sulla Gestione dei Liquidatori.

I Liquidatori

Prof. Andrea Amatiucci

Ing. Giovanni B. Guglielmi

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

	Mobili ed Attrezzature Ufficio	Autovetture	Macchine elettroniche	Piccola Attrezzatura	TOTALE
Saldo all'inizio dell'esercizio					
Costo Storico	99.109	22.567	153.362	397	275.435
Rivalutazioni					
Svalutazioni					
Ammortamento	89.240	22.567	142.862	397	255.066
Totale	9.869	—	10.600	—	20.369
Variazioni dell'esercizio					
Acquisizioni	---		3.039		3.039
Rivalutazioni					
Utilizzo fondo ammortamento					
Ammortamento					
Alienazioni					
Svalutazioni					
Ammortamento	2.432	---	5.181		7.613
Riclassificazioni					
Saldo fine esercizio	7.437	0	8.358		15.795

ARL

RLG

All. sub 2

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

EURO	Saldo Iniziale	Destinazione Risult. Eserc.	Distribuzione ai Soci	Altre Variazioni	Utile (o Perdita)	Saldo Fine Esercizio
I CAPITALE	7.746.750					7.746.750
IV RISERVA LEGALE	29.526	6.223				35.749
VII RISERVA DA ARROTOND. UNITA' DI EURO				-2		-2
VIII UTILE NUOVO	349.662	118.248				467.910
IX UTILE (O PERDITE) DELL'ESERCIZIO	124.471	-124.471			118.029	118.029



Riconciliazione dati di bilancio e dati di patrimonio anno 2003

CREDITI (SPESE)

Bilancio	25.049.374
Spese postali	-89.377
Patrimonio	24.959.997

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Casse (Inps)

Bilancio	11.021
Cassa Igei	-2.154
Patrimonio	8.867

Banche (c/c Inps)

Bilancio	2.528.015
Depositi cauzionali	-384.370
c/c 17291	-67.907
Sospesi	-20.240
Patrimonio(c/c 17290)	2.055.498

Importi addebitati erroneamente dalla banca sul c/c 17290, da restituire

DEBITI (INCASSI)

Bilancio	26.696.184
	-67.879
	26.628.305
	920.326
	10.500.000
	-980.619
	384.698
	124.848
Patrimonio	37.577.558

Fitti su c/c 17291

Rimesse alla Igei (Incasso fatture)

Rimesse all'Inps

Saldo banca al 31.12.2002

Incassi da restituire a terzi

Incassi restituiti nel 2003

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

Rendiconto finanziario delle variazioni di capitale circolante netto

FONTI DI FINANZIAMENTO

	31.12.2003	31.12.2002
FONTI GENERATE DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) di esercizio	118.029	124.472
Ammortamenti	7.614	11.303
Quota di tratt. di fine rapporto	35.974	32.509
Capitale circ. netto generato dalla gestione reddituale	161.617	168.284

RIDUZIONI DI ATTIVO IMMOBILIZZATO

Totale fonti di attivo immobilizzato	161.617	168.284
---------------------------------------------	----------------	----------------

IMPIEGHI DI FONDI

AUMENTI DI ATTIVO IMMOBILIZZATO

Aumenti di imm. ni mat.li	3.039	2.562
Totale di aumenti di attivo immobilizzato	3.039	2.562

DIMINUZIONI DI PASSIVO IMMOBILIZZATO

Utilizzo trattamento di fine rapporto	23.420	52.920
Utilizzo fondo rischi	0	73.897
Totale diminuzione di passivo immobilizzato	23.420	126.817

TOTALE DI IMPIEGHI DI FONDI	26.459	129.379
------------------------------------	---------------	----------------

AUMENTO (DIMINUIZIONE) DEL CAP. CIRC. NETTO	135.158	38.905
Determinato da:		

INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE ATTIVITA' A BREVE

Disponibilità liquide	788.484	354.641
Crediti	-493.699	-1.020.582
Ratei e risconti attivi	-548	-218
Variazione delle attività a breve	294.237	-666.159

INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE PASSIVITA' A BREVE

Debiti v/fornitori	-179.337	23.714
Debiti tributari	35.863	-41.188
Altri debiti	-16.161	722.969

11/11/161

Ratei e risconti passivi	556	-431
Variazione delle passività a breve	-159.079	705.064
AUMENTO (DIMINUZIONE) DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	135.158	38.905

Alle *dei*

GESTIONI		CASSA
		TOTALI
ENTRATE		
SALDO BANCA AL 31-12-2002		980.619,50
SALDO CASSA AL 31-12-2002		11.358,32
BOLLETTATO ESERCIZIO		
- RENT		31.665.845,37
- ONERI ACCESSORI		6.012.352,52
TOTALE		37.678.196,89
RICORRITA ESERCIZIO		
- RENT		4.781.696,41
- ONERI ACCESSORI		787.823,19
TOTALE		5.569.519,60
INCASSATO ESERCIZIO		
- RENT		26.884.148,96
- ONERI ACCESSORI		5.224.528,33
TOTALE		32.108.677,29
INCASSI ESERCIZIO PRECEDENTI		
- RENT		3.648.100,46
- ONERI ACCESSORI		648.993,23
- INCASSI DEFINITI AL 31-12-2002		0,00
TOTALE		4.297.093,69
ALTRI INCASSI		
- DA DEFENSORE		224.121,69
- DI TRANSITO		38.118,85
- INTERESSI ATTIVI BANCARI (NETTO RITENUTA 2001)		0,00
- INTERESSI ATTIVI BANCARI (NETTO RITENUTA 2002)		30.500,72
- BOLLI ED IVA OSCIP		879.045,21
TOTALE		1.171.786,47
TOTALE ENTRATE 2003		37.577.557,45
TOTALE A PARIEGGIO		38.569.535,27
USCITE		
SPESA A CARICO CONDUTTORE		
- RISCALDAMENTO PAGATO NEL 2003		2.578.692,88
- UTENZE PAGATE NEL 2003		918.777,06
- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2003		1.482.398,53
- ALTRO PAGATO NEL 2003		851.838,51
- IMPOSTA REGISTRO		218.239,01
TOTALE		6.049.945,99
SPESA PERSONALE CUSTODIA		
		1.932.112,89
REPARAZIONI STRAORDINARIE (ART. 23)		
		273.267,48
SPESA A CARICO PROPRIETA'		
- MANUTENZIONI PAGATE NEL 2003		6.503.261,58
- ONERI PER PROCEDURA P.L.A.		89.604,37
- IMPOSTA REGISTRO		213.457,73
- BOLLI		94.108,91
- RIMBORSI		0,00
- IMPOSTA I.C.		4.266.647,65
- ALTRI ONERI		5.537.590,10
TOTALE		16.704.670,34
TOTALE SPESA		24.959.996,70
INCASSI DI TRANSITO DI DEFINITI NEL 2003		
		124.848,50
RIDESSE VERSATE ALL'INPS NEL 2003		
		10.500.000,00
RIDESSE ALL'A SOCIETA' I O E I PER D. 2005 (IVA INCLUSA)		
		920.326,20
TOTALE USCITE		36.505.171,40
DISPONIBILITA' CASSA AL 31-12-2003		
		8.866,68
SALDO BANCA 31-12-2003		
		2.055.497,19
TOTALE A PARIEGGIO		38.569.535,27

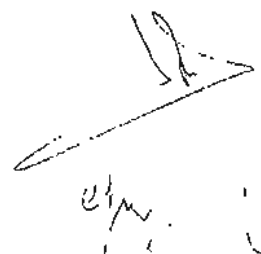
Vallo Amm.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI
SULL'OTTAVO BILANCIO DI LIQUIDAZIONE CHIUSO AL
31.12.03**

Signori Azionisti,

l'ottavo bilancio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2003 redatto dai Liquidatori ai sensi di legge ed a noi consegnato unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio ed alla relazione sulla gestione nonché alla nota integrativa, evidenzia un utile pari a Euro 118.029 e si riassume nei seguenti dati:

SITUAZIONE PATRIMONIALE	Euro
<u>Attivo</u>	37.286.782
	=====
<u>Passivo</u>	28.918.345
Patrimonio netto:	
. Capitale sociale e riserve	7.782.500
. Risultati esercizi precedenti	467.910
. Altre riserve	(2)
. Utile dell'esercizio	<u>118.029</u>
Totale Passività	37.286.782
	=====
. Conti impegni e rischi ed altri conti d'ordine.	2.483.043
	=====

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

CONTO ECONOMICO

Differenza tra valore e costi della produzione	202.661
Saldo proventi ed oneri finanziari	55.003
Oneri straordinari	(817)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(138.818)
Risultato dell'esercizio	118.029

=====

Il Collegio preliminarmente rileva che il bilancio dell'esercizio in rassegna corrisponde alle risultanze della contabilità sociale, e per quanto riguarda la forma ed il contenuto, esso è stato redatto, nel rispetto della vigente normativa e con l'applicazione dei criteri esposti dai liquidatori nella loro relazione.

In merito ai criteri di valutazione del patrimonio sociale seguiti dai Liquidatori il Collegio li condivide:

- a) i ratei ed i risconti sono stati calcolati in base al principio della competenza temporale;
- b) i crediti sono esposti al valore nominale con la sola eccezione dei crediti verso la controllante i quali sono stati rettificati per svalutazioni operate in precedenti esercizi.

Il fondo TFR è adeguato ai diritti maturati dal personale dipendente al 31.12.03. Da segnalare i Conti d'Ordine, i quali accolgono in particolare



operazioni bancarie di pronti c/termine con scadenza gennaio 2004.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio ha consultato il registro delle determinazioni dei liquidatori, ha effettuato i prescritti controlli periodici constatando l'osservanza dello statuto e della legge ed una regolare tenuta della contabilità.

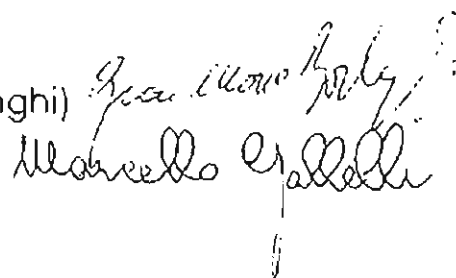
In merito all'azione legale per la retrocessione di parte dei compensi corrisposti alla società ai sensi dell'art. 10 della convenzione INPS-IGEI, oltre alla richiesta dell'INPS di cancellare l'importo per fatture da emettere pari a Euro 581.014= si segnala che è stata emessa la sentenza ma, come preannunciato nel precedente esercizio è stato proposto appello e sono rimasti immutati i valori di bilancio.

Il Collegio, in conclusione, ricordando che il bilancio è sottoposto a revisione da parte della Deloitte e Touche Spa che ha rilasciato lettera di revisione, invita gli azionisti ad approvare il bilancio predisposto dai Liquidatori.

Signori azionisti con questo bilancio viene a scadere il periodo di validità della nostra nomina; il Collegio ringrazia per la fiducia accordata ed invita a nominare il nuovo Collegio.

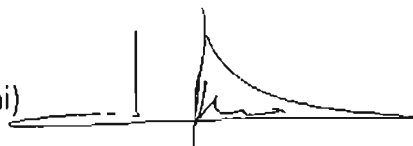
Presidente Collegio (Dott. Gianmaria Borlenghi)

Sindaco effettivo (Dott. Marcello Gallelli)

The block contains two handwritten signatures. The first signature, for Gianmaria Borlenghi, is written in dark ink and is somewhat stylized. The second signature, for Marcello Gallelli, is also in dark ink and appears to be written over the first signature or in a separate line. Both signatures are written in a cursive, handwritten style.

Sindaco effettivo (Dott. Franco Mariani)

Roma, 14 aprile 2004

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end, positioned to the right of the text.