

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

Doc. LXXXIII
n. 3

RELAZIONE

SULLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI

(Anno 2001)

(Articolo 12, comma 2, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104)

Presentata dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali

(MARONI)

—————
Comunicata alla Presidenza il 29 gennaio 2003
—————

La rappresentazione in bilancio dei risultati della gestione immobiliare degli Enti Previdenziali Pubblici

Nel corso del 2001 la consistenza del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici si è notevolmente ridotta per effetto delle alienazioni conseguenti all'attuazione del piano ordinario e straordinario di cessione (Dlgs. 104/96 e L. 140/97) e dell'operazione di cartolarizzazione avviata ai sensi del D.L. 351/01 e della Legge 410/01). Infatti, il patrimonio passa in totale da 31.146 miliardi di lire a 22.736 miliardi di lire con una variazione del -27%.

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE (valori di bilancio in miliardi di lire)			
	Al 31/12/2000	Al 31/12/2001	Var.% 2001/2000
ENPALS	276	160	-42,0
INAIL	8.660	8.296	-4,2 (°)
INPDAI	7.860	5.290	-32,7
INPDAP	13.231	7.972	-39,7
INPS	797	781	-2,0 (*)
IPOST	154	117	-24,0
IPSEMA	168	120	-28,6
TOTALI	31.146	22.736	-27,0
(°) -35,5% se riferito al solo patrimonio a reddito			
(*) -17,1% se riferito al solo patrimonio a reddito			

La riduzione del patrimonio immobiliare non si è tradotta in una generalizzata compressione delle entrate derivanti dagli affitti. Ad eccezione dell'INPDAP che verifica una consistente diminuzione (-19,7%), che viene motivata come conseguenza dell'attività di dismissione del patrimonio immobiliare, e dell'ENPALS, che rileva una flessione del 3,8%, tutti gli altri enti verificano incrementi dei valori di competenza per tali entrate fra il 2000 e il 2001. La variazione media è quindi stata pari al -8,3% così che il rendimento patrimoniale calcolato sui valori a bilancio (rapporto fra entrate totali e consistenza patrimoniale) passa dal 3,9% del 2000 al 4,9% del 2001.

ENTRATE PER AFFITTI (valori in milioni di lire)			
	Competenza 2000	Competenza 2001	Var.% 2001/2000
ENPALS	10.530	10.129	-3,8
INAIL	262.166	277.832	+6,0
INPDAI	171.301	179.056	+4,5
INPDAP	667.995	536.509	-19,7
INPS	76.898	83.001	+7,9
IPOST	8.550 (*)	10.826	+26,6
IPSEMA	7.527	7.905	+5,0
TOTALI	1.204.967	1.105.258	-8,3
(*) previsioni iniziali			

L'analisi della formazione dei residui non consente di affermare che sia in atto una diffusa riduzione della morosità: a fronte dell'INPDAI e dell'INPDAP che rilevano, nei commenti sul loro andamento gestionale, una maggiore propensione degli inquilini a regolarizzare la propria situazione contabile, per l'INAIL, l'ENPALS, l'IPOST e l'IPSEMA i crediti da morosità risultano in crescita nel 2001 (+42,8% per l'INAIL, +17,7% per l'ENPALS, +21,6% per l'IPOST e +8,9% per l'IPSEMA).

Le entrate per recupero delle spese condominiali a carico degli inquilini e anticipate dagli Enti non mostrano tendenze omogenee fra il 2000 e il 2001. Ad eccezione di INAIL, INPDAI e INPS che evidenziano andamenti negativi, gli altri Enti mostrano una crescita di tali entrate e complessivamente si registra una variazione del 2,6%.

ENTRATE PER RECUPERO SPESE DI GESTIONE IMMOBILIARE (valori in milioni di lire)			
	Competenza 2000	Competenza 2001	Var.% 2001/2000
ENPALS	1.898	2.100	+10,6
INAIL	39.645	39.084	-1,4
INPDAI	47.401	45.073	-4,9
INPDAP	104.582	112.452	+7,5
INPS	20.389	20.237	-0,1
IPOST	1.386(*)	2.043	+47,4
IPSEMA	1.276	1.307	+2,4
TOTALI	216.577	222.296	+2,6
(*) previsioni iniziali			

Le spese sostenute per la gestione degli immobili da reddito hanno una rappresentazione eterogenea: alcuni Enti, infatti, accompagnano il bilancio con relazioni illustrative nelle quali si evidenziano i risultati analitici della gestione, con una stima delle uscite frutto di elaborazioni sui dati contabili, mentre per altri Enti si può far riferimento alle sole poste di bilancio che chiaramente identificano solo alcune voci ascrivibili alle spese per la gestione e che escludono, quindi, quelle più difficilmente quantificabili, in quanto incorporate in capitoli di spesa generali. L'andamento delle spese per la gestione degli immobili da reddito, variamente rappresentati in bilancio e nelle relazioni esplicative di accompagnamento, risultano generalmente in flessione con la sola eccezione dell'INPS, che include nel computo delle uscite anche gli oneri tributari gravanti sugli immobili, e dell'IPOST, che identifica in bilancio le spese condominiali a carico dell'Istituto. In media le spese per la gestione risultano variare del -0,7%.

SPESE PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DA REDDITO (valori in milioni di lire)			
	Competenza 2000	Competenza 2001	Var.% 2001/2000
ENPALS	3.236	2.452	-24,2
INAIL	73.155	73.115	-0,1
INPDAI	217.983	212.504	-2,5
INPDAP	367.476	367.124	-0,1
INPS	93.707	95.393	+1,8
IPOST	360 ^(°)	390	+8,3
IPSEMA	2.383	2.211	-7,2
TOTALI	758.300	753.189	-0,7
(*) previsioni iniziali			

ENPALS

Gli immobili di proprietà dell'Ente sono valutati in bilancio in 159.891 milioni di lire al 31 dicembre 2001 (276.489 milioni al 31/12/2000). La riduzione di 116.598 milioni di lire rispetto alla stessa data dell'anno precedente è imputabile alla vendita del patrimonio immobiliare realizzata in ottemperanza della Legge 104/96 per 39,3 miliardi e alla operazione di cartolarizzazione per 77,3 miliardi. A fronte della dismissione del patrimonio immobiliare operata nel corso del 2001, è stata appostata, fra le entrate derivanti da alienazioni di immobili di competenza dell'anno 2001, la somma di 95.016 milioni di lire (36.270 milioni provenienti dalle vendite di 83 immobili, dei quali 81 facenti parte del piano ordinario di cessione e 2 del piano straordinario, e 58.746 milioni relativi ai 546 immobili confluiti nella cartolarizzazione).

Il rendiconto dell'anno 2001 evidenzia che gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 10.129 milioni, registrando un decremento (-4,4%) rispetto sia alle previsioni, pari a 10.600 milioni sia al dato consuntivo per il 2000 di 10.530 milioni (-3,8%).

Le somme riscosse per affitti relativi al 2001 sono ammontate nell'anno a 8.514 milioni, pari all'84,1% del monte affitti accertato.

Alla fine del 2001 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 1.615 milioni di lire (15,9% del monte affitti accertato).

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti passano dai 3.282 milioni di lire di inizio anno ai 3.862 milioni di fine anno. Nel corso del 2001 i residui si riducono di 1.035 milioni per riscossioni avvenute nell'anno e aumentano di 1.615 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio.

Per quanto concerne il recupero di somme dovute dagli inquilini, il cui esborso è anticipato dall'Ente, su un totale di 2.100 milioni di lire di competenza del 2001 (1.898 milioni di lire nel 2000) risultano riscossi nell'anno 1.934 milioni di lire (92,1%). La rimanente quota (166 milioni, pari al 7,9%) alimenta i residui attivi che per tale voce risultano lievemente in flessione passando dai 1.522 milioni di inizio anno ai 1.515 milioni di fine anno.

Le spese per l'amministrazione degli immobili a reddito di competenza del 2001 ammontano a 2.452 milioni di lire, risultando inferiori del 55,7% alle previsioni (5.535 milioni di lire) e del 24,2% della competenza 2000 (3.236 milioni di lire).

INAIL

Gli immobili di proprietà dell'Ente sono valutati in bilancio in 8.296.369 milioni di lire al 31 dicembre 2001 (8.660.377 milioni al 31/12/2000). di cui 2.462.702 milioni relativi ad immobili a reddito, 1.679.753 milioni relativi ad immobili strumentali e 4.126.914 milioni relativi ad immobili in costruzione e aree edificabili. Rispetto alla stessa data dell'anno precedente si rileva un ridimensionamento del valore del patrimonio immobiliare complessivo di 364.008 milioni di lire come sintesi di un incremento della consistenza degli immobili strumentali e degli immobili in corso di costruzione per 993.285 e di una flessione della consistenza degli immobili a reddito per 1.357.293 milioni di lire. La minore consistenza degli immobili a reddito è imputabile esclusivamente alla vendita di parte del patrimonio immobiliare ed alla operazione di cartolarizzazione. Nel corso del 2001, infatti, sono stati ceduti i seguenti immobili:

- 13 immobili inseriti nel piano straordinario di vendita per un valore in bilancio di oltre 142 miliardi di lire, a fronte dei quali sono stati incassati, a prezzi di mercato, oltre 156 miliardi;
- unità immobiliari inseriti nel piano di vendita ordinario per un valore di bilancio pari a circa 357 miliardi di lire, a fronte delle quali gli incassi conseguiti a prezzi di mercato si sono assestati a 453 miliardi di lire;
- unità immobiliari confluite nell'operazione di cartolarizzazione per 1.077 miliardi di lire.

A fronte delle cessioni avvenute nel 2001, le entrate di competenza 2001 per alienazione di immobili ammontano a circa 1.694 miliardi di lire.

I proventi della gestione immobiliare passano dai 262.166 milioni della competenza 2000 ai 277.832 milioni della competenza del 2001, evidenziando, come nell'anno precedente, un incremento di circa 15 miliardi. Non risulta confermato nel 2001 il virtuoso andamento delle riscossioni degli affitti in conto competenza e in conto residui verificatosi nell'anno precedente che aveva ridotto i crediti dai 135.473 milioni in essere al 31/12/1999 ai 119.407 milioni accertati al 31/12/2000. Nel corso del 2001, infatti, le riscossioni in conto competenza passano dall'80,3% al 72,0% mentre le riscossioni in conto residui diminuiscono dal 49,5% al 22,1%, con l'effetto di incrementare i crediti in essere dai 119.407 milioni rilevati alla fine del 2000 ai 170.553 milioni al 31 dicembre 2001. Il

IPSEMA

Gli immobili di proprietà dell'Istituto sono valutati in bilancio 120.250 milioni di lire (55.797 milioni gli immobili a reddito, 49.953 milioni gli immobili strumentali, 14.500 milioni l'investimento immobiliare destinato alle esigenze della Sede centrale da perfezionare) al 31 dicembre 2001, registrando una riduzione di 47.846 milioni rispetto alla stessa data dell'anno precedente. Il ridimensionamento della consistenza immobiliare è totalmente imputabile all'avvenuto trasferimento alla SCIP di tutti gli immobili facenti parte del piano ordinario e straordinario di dismissione, per un valore di bilancio di 65.595 milioni.

Il bilancio dell'anno 2001 evidenzia che, a fronte di una previsione di 8.000 milioni, gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 7.905 milioni (+5,0% rispetto al 2000, anno nel quale gli affitti di competenza ammontarono a 7.527 milioni di lire).

Le somme riscosse per affitti relativi al 2001 sono ammontate nell'anno a 5.459 milioni, pari al 69,1% del monte affitti accertato.

Alla fine del 2001 risultano ancora da riscuotere affitti di competenza dell'anno per 2.446 milioni di lire, pari al 30,9% del monte affitti accertato.

I residui attivi derivanti da crediti per affitti non corrisposti passano dai 21.506 milioni di lire di inizio anno ai 23.413 milioni di fine anno. Nel corso del 2001 i residui si riducono di appena 539 milioni per riscossioni avvenute nell'anno e aumentano di 2.446 milioni per formazione di nuovi residui di competenza dell'esercizio.

Le entrate rappresentate dai rimborsi degli inquilini per spese di gestione mostrano che, su un totale di 1.307 milioni di lire relative a somme di competenza dell'esercizio 2001 (+2,4% rispetto alla competenza 2000 risultata pari a 1.276 milioni di lire), risultano riscossi nell'anno 562 milioni di lire (43,0%). La rimanente quota (745 milioni, pari al 57,0%) contribuisce all'incremento dei residui attivi che per tale voce passano dai 4.501 milioni di inizio anno ai 4.942 milioni di fine anno.

Gli oneri di gestione del patrimonio immobiliare da reddito sono valutati nel bilancio in 2.211 milioni come competenza dell'anno 2001, registrando una diminuzione del 7,2% rispetto alla competenza dell'anno 2000, risultata pari a 2.383 milioni di lire. I residui passivi generati da tale voce risultano a fine 2001 pari a 775 milioni di lire.

IPOST

Gli immobili di proprietà dell'Istituto (gestione consolidata) sono valutati in bilancio in 116.837 milioni di lire al 31 dicembre 2001, registrando un decremento di 37.786 milioni rispetto alla stessa data dell'anno precedente (-13.747 milioni nel corso del 2000). La minore consistenza del valore degli immobili in bilancio di 37.786 milioni di lire è imputabile alla alienazione e alla cartolarizzazione nel 2001 di immobili per un valore di bilancio di 39.229 milioni di lire (8.334 milioni per alienazioni e 30.995 milioni per cartolarizzazione), dal quale è stato detratto l'ammontare delle caparre da rimborsare (1.503 milioni di lire). A fronte delle alienazioni immobiliari per un valore in bilancio di 8.334 milioni di lire, le entrate di competenza dell'anno per le vendite dirette del patrimonio sono risultate pari a 14.310 milioni di lire. La relativa plusvalenza ammonta a 6.056 milioni di lire. Gli immobili cartolarizzati (per un valore di bilancio 30.955 milioni di lire e un valore UTE di 135.015 milioni di lire) hanno consentito all'IPOST il riconoscimento di un prezzo, al netto delle commissioni e delle trattenute, pari a 72.215 milioni di lire, realizzando una plusvalenza di circa 41.600 milioni di lire.

Relativamente alla gestione degli immobili a reddito dell'IPOST, il bilancio dell'anno 2001 evidenzia che gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 10.826 milioni di lire (3.090 milioni per immobili ad uso abitazione e 7.735 milioni per immobili ad uso diverso). Rispetto alle previsioni iniziali si rilevano incrementi delle somme accertate per entrate da affitti del 21% (+51% per i fitti abitativi e +12,2% per i fitti ad uso diverso). Dei 3.090 milioni di affitti ad uso abitativo di competenza dell'anno 2001 a fine anno risultava ancora da riscuotere il 72,8%. Per gli immobili ad altro uso la percentuale di riscossione ammonta solo al 36,1%. Risultano in crescita i residui attivi derivanti da affitti: essi passano dai 22.668 milioni di lire (2.148 milioni per gli immobili abitativi e 20.520 per gli immobili ad altro uso) del 1/1/2001 ai 27.571 milioni (2.811 milioni per gli immobili abitativi e 24.760 per gli immobili ad altro uso) del 31/12/2001.

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Spese di amministrazione	4.622	4.510	3.915	3.516	3.573	4.100
Oneri tributari e accantonamento fondo imposte	29.301	32.748	33.240	33.686	36.342	38.262
Compensi per la società IGEL	8.836	8.836	8.910	8.910	8.910	8.910
Eliminazione di residui attivi	11	274	0	754	362	1.150
TOTALE USCITE	72.772	85.037	87.715	91.928	93.707	95.393
RISULTATO GESTIONE IMMOBILI DA REDDITO	13.795	-5.376	-3.193	-3.363	3.615	8.399

INPS

La consistenza degli immobili di proprietà INPS è valutata in bilancio in 780.945 milioni di lire al 31 dicembre 2001, così rappresentati:

– immobili a reddito	77.599 milioni
– immobili strumentali	502.452 milioni
– immobili delle istituzioni sanitarie	199.082 milioni
– immobili in corso di costruzione	1.812 milioni

Rispetto al 31/12/2000, si evidenzia una riduzione del valore degli immobili in bilancio di circa 16 miliardi di lire in relazione alla minore consistenza degli immobili da reddito confluiti nell'operazione di cartolarizzazione. A fronte dell'operazione di cartolarizzazione, che prevede presunti ricavi per 308 miliardi di lire, è stato accantonato un importo di 292 miliardi di lire quale presunta plusvalenza.

Il saldo della gestione degli immobili a reddito, dopo aver evidenziato perdite fra il 1997 e il 1999, mostra valori positivi nel biennio 2000-2001. In particolare, nel 2001, a fronte di entrate per 103.792 milioni di lire (+6,6% rispetto al 2000), sono state registrate uscite per 95.393 milioni di lire (+1,8%) con un risultato positivo netto di 8.399 milioni di lire (+132,3%).

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	(milioni di lire)					
ENTRATE						
Fitto degli immobili da reddito	65.031	61.320	66.616	70.923	76.898	83.001
Recuperi complessivi di spese e altre entrate	20.166	18.162	17.766	17.543	20.389	20.237
Insussistenza di residui passivi	1.370	179	140	99	35	554
TOTALE ENTRATE	86.567	79.661	84.522	88.565	97.322	103.792
USCITE						
Spese di manutenzione	7.769	15.141	18.156	21.460	19.812	19.054
Spese di conduzione, di assicurazione e varie	22.233	23.528	23.494	23.602	24.708	23.917

ricorso allo strumento della composizione bonaria delle controversie, introdotto dalla Legge Finanziaria 2001, consentita al conduttore moroso che versi in unica soluzione e senza interessi l'80% delle somme a suo debito oltre alle eventuali spese legali. Al lordo degli accertamenti per recupero degli oneri condominiali a carico degli inquilini, accresciutisi dai 104.582 milioni di lire del 2000 ai 112.452 milioni di lire del 2001, le entrate complessive della gestione immobiliare risultano in flessione del 16,3%, passando nei due anni dai 783.122 milioni di lire ai 655.418 milioni di lire.

Le spese di gestione del patrimonio immobiliare nel 2001 sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente, risultando leggermente diminuite rispetto alle previsioni, a seguito del decremento del patrimonio dovuto alle dismissioni in atto. E' prevista una diminuzione di tale componente di spesa negli anni seguenti per effetto del nuovo modello di affidamento in gestione del patrimonio, che prevede il sostenimento diretto, da parte delle società affidatarie, dei costi relativi alla gestione.

La somma impegnata per la gestione del patrimonio immobiliare in *service* è risultata nel 2001 pari a 20.190 milioni di lire rispetto ai 18.437 milioni del 2000. La spesa comprende anche gli oneri per la ricostruzione delle partite contabili in contestazione. Per il futuro i compensi per le nuove società di gestione del patrimonio non saranno più fissi ma verranno calcolati in percentuale sul monte incassi. La redditività del patrimonio immobiliare è così stimata nella Relazione al bilancio:

Descrizione	1999	2000	2001	Var. %
				2001/2000
	(valori in milioni di lire)			
Affitti	552.632	667.995	536.509	-19,7
Interessi da locazione	12.517	10.545	6.457	-38,8
Recupero spese di gestione	93.631	104.582	112.452	7,5
Totale entrate	658.780	783.122	655.418	-16,3
Spese di gestione	332.211	349.039	346.934	-0,6
Spese gestione in service	23.816	18.437	20.190	9,5
Totale spese di gestione ¹	356.027	367.476	367.124	-0,1
Saldo entrate-spese	302.753	415.646	288.294	-30,6

¹ Le spese di gestione ricomprendono gli oneri di registrazione dei contratti, le spese di portierato, le spese di gestione del riscaldamento, gli oneri per le utenze, la pulizia e giardini, la manutenzione ordinaria, i premi assicurativi e altre voci di spesa.

INPDAP

La consistenza degli immobili di proprietà INPDAP, valutata in bilancio in 13.231 miliardi di lire al 31/12/2000, di cui 12.560 miliardi relativi agli immobili a reddito e 671 miliardi relativi agli immobili strumentali, si riduce a 7.972 miliardi di lire al 31-12-2001. Nell'anno 2001, infatti, sono stati accertati ricavi per vendite immobiliari per un ammontare pari a 2.996 miliardi di lire e minusvalenze per 2.309 miliardi di lire.

Il valore del ricavato degli immobili ceduti deriva:

dal trasferimento al Fondo immobiliare Alpha di beni di proprietà dell'Istituto ubicati a Milano, Bologna e Roma;

- da alienazioni riferite al primo piano ordinario di cessione (D.lgs. 104/96);
- dagli immobili "cartolarizzati" (D.L. 351/01 e L. 410/01) per 1.732 miliardi di lire;
- dalle aggiudicazioni relative al Programma Straordinario di Cessione (L. 140/97).

A fronte di ricavi accertati per 2.996 miliardi le riscossioni risultano limitate a 786 miliardi, facendo riferimento esclusivamente ai proventi garantiti dai piani di dismissione ante cartolarizzazione.

Il bilancio consuntivo dell'anno 2001 evidenzia che gli affitti di competenza accertati sono ammontati a 536.509 milioni di lire, in diminuzione (-131.486 milioni di lire) rispetto all'accertamento 2000. Tale diminuzione viene motivata principalmente come conseguenza dell'attività di dismissione del patrimonio immobiliare. Va rilevato, inoltre, che in tale capitolo non sono stati inseriti i canoni d'uso strumentali, che vengono evidenziati dal 2001 come movimenti non finanziari nel conto economico di ogni singola ex Gestione.

A fronte del minor accertamento di entrate per affitti, fra il 2000 e il 2001, si rileva un maggior valore di riscossioni (dai 278.382 milioni di lire del 2000 ai 318.521 milioni del 2001) che risulta indicativa della "crescente puntualità delle azioni di controllo" dell'Istituto. A seguito dei processi di dismissione che hanno impedito la messa a reddito delle unità libere nei complessi oggetto di vendita si registra, inoltre, una sensibile crescita delle sfittanze: gli appartamenti liberi sono passati da 1.220 unità del 2000 a 1.733 unità del 2001. Continua, di contro, la diminuzione degli immobili non abitativi sfitti: da 1.634 unità del 1999 a 1.005 unità del 2000 a 926 del 2001.

Anche gli introiti derivanti dagli interessi di mora relativi al recupero della morosità risultano in diminuzione (dai 10.545 milioni del 2000 ai 6.457 milioni del 2001), grazie al

La variazione in crescita della morosità è stata nel 2001 pari a 1.072 milioni di lire, risultando in diminuzione rispetto al livello evidenziato nel 2000 (5.047 milioni di lire). Uno dei motivi per cui la morosità è andata progressivamente a diminuire in termini relativi è da imputare alla maggiore propensione degli inquilini a regolarizzare la propria situazione contabile in vista delle operazioni di alienazione degli immobili ed alla intensa attività di contrasto della morosità da parte dell'Istituto che ha avviato azioni legali per 2.950 posizioni per 92.928 milioni di lire, pari all'88% del credito complessivo da recuperare.

INPDAI

Gli immobili di proprietà dell'Ente sono valutati in bilancio 5.290.427 milioni di lire al 31 dicembre 2001 (7.860.167 al 31-12-2000). Rispetto all'anno precedente si registra una diminuzione di 2.569.740 milioni di lire. Nel corso dell'anno, infatti, sono stati alienati, per effetto della dismissione ante cartolarizzazione, 78 edifici per 401,8 miliardi di lire (a fronte di un valore in bilancio di 730,8 miliardi di lire) e, in seguito all'operazione di cartolarizzazione, altri 136 edifici per 2.014,4 miliardi di lire.

Gli affitti di competenza dell'anno 2001 sono ammontati a 179.056 milioni di lire, presentando un incremento del 4,5% rispetto al 2000. Il recupero delle spese di gestione dagli inquilini sono risultati pari a 45.073 milioni di lire (-4,9% rispetto al 2000). Complessivamente le entrate della gestione immobiliare (considerate al netto delle sopravvenienze attive da vendite) ammontano nel 2001 a 224.129 milioni di lire (+2,5% rispetto all'anno precedente). La forte compressione delle spese della gestione immobiliare ha consentito la riduzione delle uscite dai 217.983 milioni di lire del 2000 ai 212.504 milioni di lire del 2001. Il reddito netto della gestione immobiliare, risultato ancora negativo nel 1999 (-7.447 milioni di lire), passa dai 720 milioni di lire del 2000 agli 11.625 milioni di lire del 2001.

Descrizione	1999	2000	2001	Var. %
	(valori in milioni di lire)			2001/2000
Affitti	163.550	171.301	179.056	4,5
Recupero spese di gestione	50.013	47.401	45.073	-4,9
Totale entrate	213.563	218.703	224.129	2,5
Spese di gestione	97.391	90.546	79.406	-12,3
Spese per il personale	9.140	9.226	10.276	11,4
Spese generali pro quota	7.011	6.798	7.662	12,7
Spese di assicurazione	2.162	2.253	2.268	0,7
Spese di informatica	1.927	2.208	1.920	-13,0
Imposte e tasse	92.437	94.974	99.000	4,2
Ammortamenti dell'anno	9.000	9.000	8.635	-4,1
Altre oneri	1.942	2.978	3.337	12,1
Totale uscite	221.010	217.983	212.504	-2,5
Reddito netto (entrate-uscite)	-7447	720	11.625	1.514,6

recupero di spese sostenute per la gestione immobiliare, pari a 39.084 milioni di lire nella competenza dell'anno 2001, risulta lievemente inferiore al valore riscontrato nell'esercizio precedente (39.645 milioni). Per tale voce si registra, sia nel 2000 che nel 2001, un incremento dei crediti maturati dall'Istituto e non ancora riscossi: i residui attivi si incrementano dai 34.900 milioni del 31/12/1999 ai 43.313 milioni (+24.1%) del 31/12/2000 ai 45.351 milioni (+4.7%) del 31/12/2001.

Le spese e gli oneri, comprensivi della manutenzione ordinaria, per la gestione degli immobili da reddito di competenza del 2001 sono ammontati a 73.115 milioni di lire, assestandosi su livelli pressoché analoghi a quelli dell'anno precedente (73.155 milioni di lire).

Per l'anno 2000 una valutazione del rendimento degli immobili, su cui ha inciso in maniera davvero minimale la dismissione del patrimonio, è contenuta nella Relazione del Collegio dei Sindaci al Bilancio Consuntivo dell'anno: dal dato contabile che afferisce al reddito lordo (262, 2 miliardi di lire) vengono detratti gli oneri diretti e indiretti di gestione (spese di conduzione al netto dei recuperi, manutenzione ordinaria, costi del personale, imposte, contenzioso e quota spese di amministrazione) che ammontano a 155,3 miliardi. Pertanto, il reddito netto viene stimato in 106,9 miliardi di lire nel 2000. Il rendimento netto del patrimonio a reddito è pari al 2,96% se il reddito netto viene ragguagliato al valore medio di bilancio, al 2,41% se il raffronto viene effettuato sul valore catastale degli immobili e all'1,20% se si fa riferimento al valore medio di mercato.