

Conto economico - Componenti non finanziarie - Milioni di lire				
	1987	1988	1989	1990
Entrate finanziarie correnti (A)	52914	54612	59331	66400
Sopravvenienze attive	102	106	138	27
Rivalutazioni immobili	5793	0	0	230000
Prelev. Accantonam. Ripartiz. Straord. Esercizi Futuri	261	1609	1615	21452
Prelev. Ecced. Accantonam. Fondo Titoli	0	0	0	762
Trasferimenti attivi	0	0	0	0
Componenti non finanziarie (B)	6156	1715	1753	252241
Totale generale (A+B)	59070	56327	61084	318641
Spese finanziarie correnti (C)	31417	37223	40749	41530
Interessi accreditati conti individuali	15896	14464	15461	16507
Contributi accreditati conti previdenza	7733	3479	4091	4747
Rivalutaz. immobili accreditate conti previdenza	0	0	0	76667
Ammortamenti mobili macchine automobili	73	60	51	35
Accantonamenti diversi immobili	350	400	400	400
Sopravvenienze passive	25	28	17	21
Adeguamento TFR personale	0	0	22	165
Svalutazione titoli	351	673	293	0
Accant. ripartiz. straord. interessi conti previd. eserc. fut.	3225	0	0	25236
Rivalutaz. immob. da accreditarsi conti previd. eserc. fut.	0	0	0	153333
Componenti non finanziarie (D)	27653	19104	20335	277111
Totale generale (C+D)	59070	56327	61084	318641
Risultato (A+B) - (C+D)	0	0	0	0

(segue)

(segue)

Conto economico - Componenti non finanziarie - Milioni di lire				
	1991	1992	1993	1994
Entrate finanziarie correnti (A)	73933	78333	76450	74155
Sopravvenienze attive	246	506	361	270
Rivalutazioni immobili	76667	76667	0	0
Prelev. Accantonam. Ripartiz. Straord. Esercizi Futuri	3810	11365	0	19041
Prelev. Ecced. Accantonam. Fondo Titoli	1158	0	390	0
Trasferimenti attivi	0	1655	48471	18585
Componenti non finanziarie (B)	81881	90193	49223	37896
Totale generale (A+B)	155814	168526	125673	112051
Spese finanziarie correnti (C)	41414	63816	111745	83761
Interessi accreditati conti individuali	21839	27040	2958	26900
Contributi accreditati conti previdenza	15226	0	0	0
Rivalutaz. immobili accreditate conti previdenza	76667	76667	0	0
Ammortamenti mobili macchine automobili	38	70	256	379
Accantonamenti diversi immobili	600	650	650	700
Sopravvenienze passive	0	3	0	121
Adeguamento TFR personale	30	32	40	190
Svalutazione titoli	0	248	0	0
Accant. ripartiz. straord. interessi conti previd. eserc. fut.	0	0	10024	0
Rivalutaz. immob. da accreditarsi conti previd. eserc. fut.		0	0	0
Componenti non finanziarie (D)	114400	104710	13928	28290
Totale generale (C+D)	155814	168526	125673	112051
Risultato (A+B) - (C+D)	0	0	0	0

LA GESTIONE IN CONTO CAPITALE

Convieni premettere il quadro delle entrate e spese in conto capitale, distinguendo la gestione di competenza e quella di cassa.

Entrate e spese in conto capitale - Milioni di lire								
	Entrata	S p e s a						
Eserc.	Realizzo valori mobiliari - Totale entrata	Acquisiz. beni durevoli e immobili	Immobiliz. zazioni tecniche	Acquisiz. valori mobiliari	Versam. deposito Tesoreria statale	Indennità anzianità personale	Rimborsi dal fondo manutenz. immobili	Totale spesa
Anno								
Gestione di competenza - Accertamenti e impegni								
1987	7728	28163	30	3479	0	1	0	31673
1988	4640	10094	29	8788	0	1	0	18912
1989	2824	8758	46	8755	0	1	0	17560
1990	1634	10050	40	10056	0	1	0	20147
1991	3540	33715	30	1072	0	1	0	34818
1992	14523	25163	1065	9441	0	2	0	35671
1993	46305	6982	108	0	6120	14	0	13224
1994	270	1789	85	0	0	67	2500	4441
Gestione di cassa - Riscossioni e pagamenti								
1987	7430	27093	22	3479	0	1	0	30594
1988	5010	13782	14	8788	0	1	0	22585
1989	2824	8758	71	8755	0	1	0	17585
1990	1635	10050	34	10056	0	1	0	20141
1991	3540	33716	34	1071	0	1	0	34822
1992	14523	19914	144	9441	0	2	0	29501
1993	33595	7040	812	0	6120	15	0	13987
1994	12980	3486	305	0	0	17	367	4175

Negli otto anni (1987-94) cui si riferisce il presente referto la gestione di cassa di parte corrente ha prodotto una disponibilità complessiva di 96,8 miliardi. In questo dato si rinviene, pertanto, l'espressione della portata degli investimenti effettivi ed autofinanziati riferibili al medesimo periodo.

Le risorse disponibili - e tra queste quelle ora cennate provenienti dal "risparmio" realizzato nella ordinaria gestione del Fondo - sono state indirizzate prevalentemente all'ampliamento e miglioramento del patrimonio immobiliare, peraltro non interessato da alcun intervento di smobilizzo. I pagamenti utilizzati nel senso indicato sono ammontati complessivamente a 123,8 miliardi (di cui 10,5 erogati nel biennio 1993-94, critico per la prevalenza delle prestazioni sul gettito contributivo).

Nella situazione patrimoniale si riscontra, tuttavia un ben diverso e maggiore incremento rispetto alla situazione iniziale. Infatti, il valore degli immobili, indicato al 1° gennaio 1987 in 186,3

miliardi, al 31 dicembre 1994 risulta di 592,4 miliardi, con un incremento di 406,1 miliardi. Si tratta, come è evidente, di un incremento che in larga misura non trova riscontro in nuovi acquisti o miglioramenti, bensì soltanto in operazioni di rivalutazione, e precipuamente in quella effettuata nel 1990. Rivalutazioni, peraltro, ritenute dall'Ente necessarie per rendere partecipi i conti individuali del recupero, di valore, da parte del patrimonio immobiliare, sulla svalutazione monetaria.

Il prospetto che segue mostra i termini monetari degli acquisti e delle rivalutazioni immobiliari, nonché le collegate consistenze patrimoniali.

Acquisti e rivalutazioni immobiliari - Consistenza nella situazione patrimoniale - Milioni di lire								
anno	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
consistenza iniziale	186339	220296	230390	239148	500650	534366	559529	566510
acquisti (impegni)	28163	10094	8758	10050	33716	25163	6981	1789
rivalutazioni ⁴³	5794	0	0	251452	0	0	0	24139
consistenza finale	220296	230390	239148	500650	534366	559529	566510	592438

N.B. : nel periodo considerato non sono state effettuate alienazioni di immobili

In ordine ai dati contenuti nella suesposta dimostrazione delle variazioni di anno in anno della posta "immobili" della situazione patrimoniale, si deve annotare, per quanto concerne le rivalutazioni, che gli importi esposti trovano riscontro, anche se non sempre di immediata lettura, nei conti economici; costituisce eccezione, tuttavia, la rivalutazione del 1994, che nel conto economico figura per soli 19311 milioni, e nemmeno in modo chiaramente esplicito, dal momento che il detto importo è ricondotto alla voce generica "variazioni patrimoniali straordinarie"⁴⁴.

Inoltre, si deve annotare che i dati relativi agli acquisti corrispondono a quelli esposti nei rendiconti finanziari - gestione in conto capitale - degli esercizi di riferimento, e si deve sottolineare che essi sono rappresentativi degli impegni e non già dei pagamenti - cioè non degli acquisti immobiliari concretamente avvenuti - . Questa tecnica contabile presenta l'inconveniente di esporre tra le attività patrimoniali anche la quota parte non realizzata dei detti impegni, vale a dire di collocare residui passivi tra le attività. Ovviamente gli effetti si limitano alla immediatezza di intelligenza della situazione patrimoniale, a condizione che tra le passività siano inserite congrue poste rettificative. Il prospetto che segue è funzionale ad un primo sommario riscontro:

⁴³ La rivalutazione del 1987, concernente lo stabile di via dei Guarnieri in Milano, è basata su una perizia estimativa giurata, effettuata a seguito di delibera n. 255 del 10.11.1986. La rivalutazione del 1990 deriva da una perizia giurata aggiornata al giugno dello stesso anno. La rivalutazione del 1994 si basa sulla relazione tecnica sul valore commerciale degli immobili approvata dal consiglio d'amministrazione del 18.4.1994.

⁴⁴ In tema di rivalutazione dei beni immobili sono da ricordare - anche se non riguardano in modo diretto il Fondo - le disposizioni di cui agli artt. 24-27 della legge 30 dicembre 1991 n. 413.

Impegni per acquisti immobiliari e pagamenti relativi agli impegni stessi				
Differenza e relativa posta rettificativa nella situazione patrimoniale				
Milioni di lire				
Esercizio	Impegni (a)	Pagamenti (b)	Differenza (a-b)	Posta rettificativa
1987	28163	24475	3688	1063
1988	10094	10094	0	1431
1989	8758	8758	0	1815
1990	10050	10050	0	1951
1991	33716	33716	0	655
1992	25163	19914	5249	923
1993	6981	2218	4763	789
1994	1789	974	815	24984

Da quanto precede risulta evidente che il problema sussiste almeno per gli esercizi 1987, 1992 e 1993, per i quali la posta rettificativa inserita tra le passività patrimoniali è inferiore ai residui passivi prodotti. Si impone un più approfondito esame, giacché - come è del tutto evidente - in mancanza di una opportuna correzione, il far figurare tra gli immobili somme non ancora effettivamente pagate per l'acquisto, comporta una duplicazione, almeno temporanea, delle somme stesse - che per non essere state ancora erogate sono già rappresentate nella voce "cassa" -.

La gestione in conto capitale del periodo in esame risulta caratterizzata anche da un notevole movimento relativo alla tenuta del portafoglio-titoli. In larga misura si tratta di movimenti "tecnici", in quanto rappresentativi della mera scadenza e del concomitante rinnovo dell'investimento immobiliare. Sta di fatto, comunque, che l'ammontare complessivo degli investimenti mobiliari del Fondo si è drasticamente ridotto, passando dagli iniziali 74,1 miliardi (1° gennaio 1987) ai finali 28,6 miliardi (31 dicembre 1994). Detto **ridimensionamento** - che ovviamente incide sulla composizione delle attività patrimoniali e, negativamente, sulla elasticità di manovra in caso di difficoltà di cassa - non è da interpretare come espressione di una revisione della politica degli investimenti, in quanto esso è da imputare alla necessità di fronteggiare l'eccezionale richiesta di liquidazioni di conti individuali verificatesi soprattutto negli ultimi due anni (1993-94).

Il seguente prospetto dà ragione della cennata evoluzione, mostrando i vari movimenti e le consistenze iniziali e finali, per ciascun anno.

Realizzo ed acquisizione di valori mobiliari - Consistenza del portafoglio - Milioni di lire

anno	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
consistenza iniziale	74147	69797	73580	79552	88849	86381	75145	28840
smobilizzi (accert.)	-7728	-4640	-2824	-1634	-3540	-14523	-46305	-270
acquisiz. (pagam.)	3479	8788	8755	10056	1072	9441	0	0
versam a Tesoreria	0	0	0	0	0	-6105	0	0
fondo oscillaz titoli	-101	-365	41	875	0	-49	0	0
consistenza finale	69797	73580	79552	88849	86381	75145	28840	28570

In ordine alla suesposta dimostrazione si osserva quanto segue:

a) gli smobilizzi trovano riscontro nei rendiconti finanziari (gestione in conto capitale) degli esercizi di riferimento; si tratta effettivamente degli accertamenti presi in vista dei proventi dell'alienazione dei titoli; si deve tuttavia osservare che le somme effettivamente introitate (vale a dire le riscossioni) risultano talvolta di importo inferiore (rispetto ai corrispondenti accertamenti); la tabella che segue mostra gli scarti:

Realizzi di titoli emessi o garantiti dallo Stato
Accertamenti e riscossioni di competenza in milioni di lire

esercizio	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
accertamenti	7728	4640	2824	1634	3540	14523	46305	270
riscossioni relative	7358	4640	2824	1634	3540	14523	33595	270
residui prodotti dall'esercizio	370	0	0	0	0	0	12710	0

Le suindicate differenze di fine 1987 e 1993 risultano regolarmente contabilizzate tra le riscossioni del rendiconto successivo, per cui, con riferimento a tutto il periodo in esame, gli accertamenti contenuti nella dimostrazione possono reputarsi coincidenti con riscossioni di pari importo.

b) i dati relativi agli acquisti, per ciascuno degli esercizi interessati, corrispondono esattamente ai pagamenti erogati per gli acquisti stessi ed ai relativi impegni; ricorre, in modo evidente, il caso degli impegni presi in concomitanza ed in coincidenza con i pagamenti;

c) per quanto esposto alle lettere precedenti, si può concludere, almeno provvisoriamente, che le annotazioni patrimoniali relative ai titoli vengono effettuate sulla base delle somme erogate e introitate, e non già sulla base dei valori nominali dei titoli stessi;

d) il versamento di 6105 milioni alla Tesoreria statale non risulta tra le spese di conto capitale impegnate nel 1992; inoltre, il deposito in questione risulta già autonomamente indicato tra le attività della situazione patrimoniale al 31 dicembre 1992 (precisamente, tra i "crediti bancari e finanziari" per l'importo di lire 6.103.632.385=); un versamento alla Tesoreria statale risulta invece contabilizzato tra le spese di conto capitale del 1993, per un impegno, e corrispondente pagamento, di 6120 milioni; nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 1993 la consistenza del deposito presso la Tesoreria statale è indicato in 12223 milioni; è evidente quindi che nel complesso delle due voci "titoli" e "Tesoreria statale" sussiste la concordanza tra contabilità finanziaria (competenza e cassa) e contabilità patrimoniale;

e) trascurabile appare il ruolo svolto dagli importi riferiti al "fondo oscillazione titoli", che dovrebbe comunque essere funzionale alla rappresentazione delle differenze tra il prezzo di acquisto ed il valore nominale dei titoli messi a portafoglio.

* * *

Altra operazione di conto capitale di rilievo è stato il **deposito forzoso presso la Tesoreria statale**, effettuato nel 1993 in attuazione del precetto di cui all'art. 12 del D.L. 20 maggio 1993 n. 155, convertito con modificazioni in L. 19 luglio 1993 n. 243⁴⁵. Si è trattato del versamento di una somma pari a 6,1 miliardi, costituente peraltro un adempimento parziale dell'obbligo di legge commisurato al 25 per cento del gettito contributivo riscosso nell'anno precedente⁴⁶. La spiegazione si rinviene nelle difficoltà incontrate dal Fondo - beninteso, soltanto in termini di liquidità - nel provvedere alla massiccia richiesta di liquidazioni di conti individuali. Al riguardo è opportuno rammentare che nel 1993 vi è stato, per un verso, un calo dell'entrata corrente e, per altro verso, un abnorme incremento della corrispondente spesa, per cui ne è derivato un saldo negativo di cassa di ben 23,8 miliardi. E' di tutta evidenza, quindi, che il versamento alla Tesoreria dello Stato si è reso possibile solo nella misura in cui si è potuto provvedere allo smobilizzo di precedenti investimenti mobiliari.

Come si è rilevato al riguardo dei movimenti dei titoli, nella situazione patrimoniale la consistenza del deposito presso la Tesoreria risulta essere di 12223 milioni, talché risulterebbe meno grave lo scostamento tra il versamento imposto e l'effettivo adempimento da parte del Fondo.

Tra le rimanenti operazioni di conto capitale meritano qualche cenno, anche per la loro non trascurabile consistenza finanziaria, quelle riguardanti i rimborsi dal fondo manutenzione immobili nonché le immobilizzazioni tecniche.

Con riferimento a questo ultimo aspetto, si deve rimarcare che la spesa per **acquisizione di strumentazioni di lento consumo**, estremamente contenuta nei primi cinque esercizi, nei quali si colloca su un valore medio annuo di 35 milioni, presenta una impennata di rilevante entità nel 1992, anno in cui si registra uno stanziamento (impegno) di 1065 milioni, al quale fanno riscontro nello stesso anno ed in quello successivo pagamenti per 956 milioni. Si è trattato di apprestamenti straordinari finalizzati all'attivazione della nuova sede del Fondo.

Per quanto concerne i **rimborsi dal fondo manutenzione immobili** è opportuno evidenziare che è questione di una voce di spesa introdotta nel 1994, allo scopo di apprestare i fondi per la ristrutturazione di un vetusto immobile sito in Milano (nell'anno sono state erogati pagamenti per 367 milioni).

⁴⁵ Ai sensi della norma citata gli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale sono tenuti ad investire negli anni 1993, 1994 e 1995, in un conto corrente fruttifero vincolato per cinque anni presso la Tesoreria centrale dello Stato, un importo pari al 25% delle entrate contributive di qualsiasi natura riscosse nell'anno precedente. Analoga disposizione era stata dettata con l'art. 15 del D.L. 13 maggio 1991 n. 151 convertito con modificazioni in L. 12 luglio 1991 n. 202, peraltro con riferimento al 15% dei contributi riscossi nel 1990.

⁴⁶ Nel 1992 le riscossioni per contributi sono ammontate a 52,9 miliardi, talché il versamento avrebbe dovuto raggiungere l'importo di 13,2 miliardi.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

E' opportuno premettere i dati delle situazioni patrimoniali di cui ai consuntivi di ciascuno degli anni in riferimento. Valga al riguardo il seguente prospetto:

Situazione patrimoniale al 31 dicembre - Milioni di lire									
	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
<u>Attività</u>									
Disponibil liquide	2491	839	2992	10017	12611	8261	9075	3999	2276
Residui attivi	7597	8218	8607	10566	14002	17756	19780	34003	24175
Crediti bancari e f.	2	2	2	2	2	5	6108	12231	12231
Investim mobiliari	74147	69797	73580	79552	88849	86381	75145	28840	28570
Immobili	186339	220296	230390	239148	500650	534366	559529	566510	592439
Immobilizz tecnic	537	560	574	645	666	522	1590	1698	1460
Rimanenze attive	546	402	444	866	788	0	0	0	0
Totale attività	271659	300114	316589	340796	617568	647291	671227	647281	661151
<u>Passività</u>									
Residui passivi	9975	11045	10641	16323	15911	13827	22794	33793	35871
Debiti bancari e f.	1210	1498	1576	1796	1954	1997	2004	2013	2498
Rimanenze passiv	258207	281837	299780	319333	417254	530986	633037	587524	595839
Accantonam vari	1427	4570	3060	1428	180498	99826	12469	23162	1959
Poste rettificative	739	1063	1431	1815	1951	655	923	789	24984
Totale passività	271558	300013	316488	340695	617568	647291	671227	647281	661151

Come si vede, per una impostazione contabile ormai sperimentata da molti anni, la situazione patrimoniale del Fondo è caratterizzata dal fatto di presentare **equivalenza** tra l'entità complessiva delle **attività** e quella delle **passività**. In effetti l'impossibilità di un disavanzo d'esercizio - impossibilità che, come si è visto, sussiste per effetto del gran divario esistente tra i proventi del patrimonio e gli oneri del funzionamento del Fondo - non lascia spazio ad un diverso risultato, dal momento che gli acquisti realizzati nella gestione in conto capitale con l'impiego degli utili della gestione corrente, come d'altra parte il puro e semplice accumulo degli utili stessi, vengono di necessità bilanciati da un equivalente aumento dell'esposizione debitoria del Fondo nei confronti dei conti individuali, destinati finali dei proventi netti (quota parte dei redditi patrimoniali non utilizzati per le spese di funzionamento e di gestione).

Posta in altri termini, la spiegazione del fenomeno è la seguente. Immaginando di partire da una situazione azzerata, si constata preliminarmente che i contributi - tecnicamente: l'entrata contributiva accertata - comportano scritture patrimoniali bilancianti. In attivo come liquidità e/o come residui attivi, ed in passivo come debito nei confronti dei conti individuali. Constatiamo inoltre che le spese di funzionamento - tecnicamente: la spesa corrente impegnata al netto delle prestazioni - sono del tutto irrilevanti, salva l'ipotesi che si presentino sotto forma di residui passivi. In questo caso comportano una posta patrimoniale passiva, ma essa a ben vedere risulta perfettamente bilanciata in attivo: infatti, il residuo passivo equivale ad un mancato pagamento e quindi la liquidità se ne trova incrementata dell'equivalente. Si osserva infine che la spesa per prestazioni, in altre parole quella derivante dalla liquidazione dei conti, non altera assolutamente l'equilibrio patrimoniale, giacché quanto toglie in termini di liquidità tanto altresì alleggerisce in termini d'esposizione debitoria nei confronti degli iscritti. E se per procedere alla liquidazione dei conti venuti a maturazione la cassa si

mostra insufficiente ed occorre procedere ad operazioni di smobilizzo, risulta evidente che l'operazione comporta due momenti: uno iniziale in cui si verifica un movimento compensato che interessa le sole attività della situazione patrimoniale - sotto forma, ad esempio, di travaso dalla posta dei titoli a quella delle disponibilità liquide - ; un secondo e finale momento, in cui vengono interessate passività ed attività, nel senso già visto, nel senso cioè di una diminuzione della liquidità perfettamente neutralizzata da un equivalente decremento dell'esposizione debitoria nei confronti degli iscritti.

* * *

Da tutto quanto precede emerge con evidenza che l'esame della situazione patrimoniale del Fondo riveste interesse soprattutto per quanto concerne la **composizione delle attività**, atteso che le passività coincidono sostanzialmente - al 90% circa - con l'ammontare complessivo dei conti individuali.

Convien pertanto porre in evidenza che, al 31 dicembre 1994, su complessivi 661 miliardi di attività - e quindi a fronte di complessivi 661 miliardi di passività - gli immobili rappresentano ben il 90% del totale (592 miliardi). A questo dato sembra potersi assegnare un significato di rigidità, che può indurre preoccupazione almeno alla stregua della più recente esperienza caratterizzata dall'eccesso della spesa per prestazioni sull'entrata per contributi (v. retro quanto evidenziato con riferimento agli esercizi 1992, 1993 e 1994).

Si è individuato nel rapporto di composizione tra gli immobili ed il totale delle attività un indicatore finanziario di forte significato; conviene pertanto considerarne l'andamento alla stregua della serie storica costituita dai dati di fine anno del periodo 1986-94. Valga al riguardo la seguente tabella.

Incidenza percentuale degli immobili sul totale delle attività patrimoniali					
al 31 dic.	%	al 31 dic.	%	al 31 dic.	%
1986	68,6	1989	70,2	1992	83,4
1987	73,4	1990	81,1	1993	87,5
1988	72,8	1991	82,6	1994	89,6

Il netto aumento di peso verificatosi nel 1990 è correlato al fatto che nell'anno il valore degli immobili registra un incremento del 109% (da 239 a 501 miliardi); il successivo, progressivo incremento che caratterizza gli anni successivi dipende dal fatto che gli investimenti immobiliari hanno continuato a trovare realizzazione - anche negli anni "critici" 1993 e 1994 - mentre quelli mobiliari si sono fermati sin dal 1991, tanto che la consistenza del portafoglio risulta ridotta del 68% a fine 1994, rispetto a quella esistente all'inizio del 1991 (rispettivamente: 29 e 89 miliardi).

Tutto quanto precede induce a richiamare l'attenzione sull'opportunità del sollecito **ripristino** di una congrua elasticità di manovra, in altre parole di un **rimodellamento della composizione** degli investimenti nelle varie forme, dal momento che il mercato offre opportunità d'impieghi che conciliano in modo soddisfacente la redditività, la conservazione del valore e, all'occorrenza, la fa-

cilità e prontezza di smobilizzo⁴⁷. Sarebbe invero paradossale che il Fondo - che, conviene ripeterlo, non è una gestione previdenziale a ripartizione e non potrebbe quindi invocare a scusante l'imprevedibilità del calo contributivo - fosse costretto ad onerosissimi indebitamenti a breve per fare fronte alle richieste di liquidazione dei conti individuali⁴⁸.

A questo proposito sembra opportuno osservare, che sulla base dell'articolazione dei conti individuali per fasce d'anzianità dei conti medesimi, nonché alla stregua delle esperienze contingenti e delle previsioni di tendenza, riferite allo specifico settore produttivo e prudentemente valutate, è quanto meno tentabile un piano di limitato e rallentato smobilizzo immobiliare⁴⁹. Si tratta, in buona sostanza, di entrare nella logica, del tutto ordinaria attesa la particolarissima natura della gestione, che tra le fonti di provvista per la liquidazione dei conti rientrano anche i ricavi degli smobilizzi, compresi quelli relativi ad investimenti immobiliari⁵⁰.

Come si è accennato, la situazione patrimoniale del Fondo alla data del 31 dicembre 1994 si riassume in buona sostanza nella contrapposizione della posta attiva relativa agli immobili e di quella passiva relativa alla somma degli importi di tutti i conti individuali attivi (il carico costituito dai conti sospesi è inglobato tra i residui passivi). Si tratta di due valori pressoché bilancianti che s'avvicinano ai 600 miliardi: rispettivamente 592 e 596 miliardi.

E' interessante rilevare come i valori e lo stesso assetto siano notevolmente variati rispetto alla situazione esistente all'inizio del periodo qui oggetto d'esame. Infatti, alla data del 1° gennaio 1987 il valore degli immobili è di soli 186 miliardi ed, inoltre, esso è fortemente inferiore a quello dei conti individuali attivi, ammontanti nel complesso a 258 miliardi. La copertura di questi ultimi, in effetti, nella composizione patrimoniale iniziale era ampiamente assicurata dal portafoglio titoli della consistenza di 74 miliardi (soli 29 miliardi a fine 1994). Inoltre, non sono mancati nuovi acquisti immobiliari ed interventi sull'esistente, i quali, variamente distribuiti nell'arco temporale esaminato, hanno contribuito all'aumento della posta rappresentativa del complesso dei cespiti⁵¹. Tuttavia, il ruolo determinante nel senso indicato è stato svolto dalle rivalutazioni immobiliari, vale a dire dalle assegnazioni ad uno o più cespiti di un valore diverso - di regola maggiore - in sostituzione di quello attribuito al momento dell'acquisto (costo storico) ed eventualmente incrementato del valore delle spese poi sostenute per interventi conservativi o migliorativi.

Il punto appare meritevole di qualche approfondimento. Viene qui in evidenza l'esigenza, avvertita dall'Ente, di rendere in termini monetari l'incremento di valore via via maturato dal patrimonio immobiliare, tanto più che esso è di solito un mero aggiornamento a recupero del deprezzamento monetario e una sorta di correttivo della bassa redditività delle locazioni, indotta da interventi di perequazione sociale non mediati dal prelievo fiscale. Detta resa in termini monetari risponde, sempre secondo l'Ente, a sua volta al bisogno di fare partecipi i singoli conti individuali della poten-

⁴⁷ In tema di investimenti mobiliari conviene porre in evidenza che la L. 6 febbraio 1996 n. 52 ha ampliato la gamma di scelta, autorizzando (art. 10) gli enti gestori di forme obbligatorie e facoltative di previdenza ed assistenza ad investire i fondi disponibili in titoli pubblici emessi nell'Unione Europea.

⁴⁸ In tema di disponibilità di adeguata liquidità v. la disposizione di cui all'art. 2, comma 2, del D. L.vo n. 509 del 1994.

⁴⁹ I più recenti orientamenti di politica legislativa sono nel senso, quanto meno, dell'abbandono della preferenza per gli investimenti immobiliari. Al riguardo si consideri la L. 24 dicembre 1993 n. 537 che (art. 1 commi 32 e 33), nel conferire delega legislativa per il riordino o la soppressione di enti pubblici di previdenza e assistenza e nel definire i relativi principi e criteri direttivi, contempla l'ipotesi della "alienazione del patrimonio immobiliare di ciascun ente". Si consideri anche la L. 8 agosto 1995 n. 335, recante "Riforma del sistema pensionistico obbligatorio e complementare", che (art. 3 comma 27) conferisce specifica delega legislativa finalizzata "a regolamentare le dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e gli investimenti degli stessi in campo immobiliare" (investimenti da effettuare esclusivamente in via indiretta, come precisato nella stessa fonte). Questa seconda delega ha trovato attuazione con il D. L.vo 16 febbraio 1996 n. 104.

⁵⁰ In proposito è utile evidenziare che il Fondo ha provveduto a dotarsi del bilancio tecnico triennale previsto dal d.l.vo 509 del 1994; detto elaborato è stato comunicato al Ministero vigilante in una con il bilancio di previsione 1996; nel bilancio tecnico triennale è contemplata, tra le altre, l'ipotesi di una graduale dismissione del patrimonio immobiliare e di una concomitante ricollocazione delle attività verso investimenti di maggiore redditività.

⁵¹ Il Fondo, negli otto anni dal 1987 al 1994, per acquisti di immobili, ha erogato pagamenti per complessivi 123,8 mld.

ziale plusvalenza, da considerarsi come un utile di gestione da distribuire, benché non ancora realizzata.

Le rivalutazioni immobiliari hanno trovato evidenza nel conto economico, che, per l'appunto, consente la rappresentazione di "movimenti" non finanziari. Il tecnicismo contabile non rende d'immediata lettura il prospetto (v. retro) dedicato all'analisi delle componenti non finanziarie del conto economico. Emerge comunque che nel 1990 è stata effettuata, in conformità a perizia giurata, la rivalutazione di tutto il patrimonio immobiliare per un incremento di 230 miliardi (e la situazione patrimoniale alla fine di quell'anno registra congruamente la variazione in quanto la posta "immobili" passa dai 239 miliardi iniziali ai 501 miliardi); emerge altresì che detto incremento è stato assegnato ai conti individuali in tre tranches d'uguale importo, una per ciascuno degli anni 1990, 1991 e 1992 (ed anche in questo caso la situazione patrimoniale risulta congruamente variata, giacché la posta interessata tra le passività, "rimanenze passive di esercizio", registra dal momento iniziale - 1° gennaio 1990 - a quello finale - 31 dicembre 1992 - la seguente successione di valori: 319, 417, 531 e 633 miliardi)⁵².

Il risultato pratico della rivalutazione immobiliare è consistito nel fatto che i dipendenti appartenenti al settore di pertinenza del Fondo, i quali alla data (1° luglio 1990) d'inizio dell'operazione erano in attività di servizio e quindi erano titolari di un conto individuale attivo, hanno visto il proprio capitale incrementato pressoché di un terzo; e nel fatto che, permanendo il servizio, un nuovo terzo si è aggiunto dopo un anno ed un ultimo terzo infine ancora dopo un anno. In sintesi, coloro i quali hanno potuto beneficiare appieno dell'intervento rivalutativo, hanno conseguito il raddoppio del proprio capitale in un periodo assai breve.

Ed il fenomeno è puntualmente registrato dalle situazioni patrimoniali relative alle date più ravvicinate a quelle d'inizio e d'ultimazione dell'operazione di rivalutazione: infatti, al 31 dicembre 1989 l'ammontare dei conti individuali attivi ("rimanenze passive di esercizio") è di 319 miliardi ed alla data del 31 dicembre 1992 esso è in sostanza raddoppiato in 633 miliardi.

Tutto quanto precede induce qualche considerazione. La gestione del Fondo dovrebbe essere condotta in modo da evitare per quanto possibile la produzione ed a maggior ragione l'accumulo di "utili" latenti. L'emersione di siffatti accumuli comporta infatti un problema di "distribuzione" di difficile soluzione, in quanto in qualche misura necessariamente connotata di arbitrarietà. Un correttivo potrebbe rinvenirsi in un continuo svecchiamento del patrimonio immobiliare, da effettuarsi con gradualità assai distesa in modo da introdurre nella prassi gestionale una nuova fonte di entrata, peraltro perfettamente consona alla natura del Fondo, che autorizza a vedere, nella sostanza, le entrate contributive come una fonte di indebitamento e l'uscita per prestazioni (la liquidazione dei conti individuali) come un miglioramento della situazione patrimoniale e quindi come una spesa congruamente copribile almeno parzialmente con un'alienazione di beni. E ciò a prescindere dal fondamento normativo e dalle modalità di attuazione, nonché dai connessi oneri fiscali e dai rischi riferibili all'andamento del mercato immobiliare.

* * *

Il tema della consistenza del patrimonio immobiliare del Fondo merita qualche approfondimento. Occorre anzitutto precisare che la posta indicata nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 1994, pari a 592 miliardi, è da riferire a cespiti reali in proprietà soltanto per 536 miliardi.

I rimanenti 56 miliardi sono rappresentativi di "costruzioni in corso", vale a dire di spese riferibili a parziale corrispettivo di operazioni in corso di perfezionamento oltre il periodo annuale, avviate per l'acquisto di nuovi cespiti o per il miglioramento di complessi immobiliari già in proprietà.

⁵² La rivalutazione è stata decisa dal consiglio di amministrazione insediatosi il 2 maggio 1990 alla fine di un periodo novennale di regime commissariale. Con successiva deliberazione del 25 giugno dello stesso anno il consiglio di amministrazione ha preso atto della perizia giurata ed ha disposto l'incremento proporzionale dei singoli conti di previdenza attivi alle date del 1.7.1990, 1.7.1991 e 1.7.1992, per un terzo annuo pari a £ 76.666.666.667 per complessive £ 230.000.000.000.

Ragionando del solo dato propriamente rappresentativo degli edifici in proprietà (536 mld), conviene farne confronto con sintetiche risultanze catastali. Si tratta di un compendio di edifici articolato in 31 complessi dislocati variamente sul territorio nazionale (11 a Roma; 10 a Milano; 3 a Padova; 2 a Rho e a Pieve Emanuele; 1 a Napoli, a Cinisello Balsamo e a Mestre). Ad esso corrisponde una vasta e variegata platea di singoli cespiti, vale a dire di unità immobiliari individualmente rilevanti in termini di catasto e di obbligazione tributaria. Valga in proposito la seguente tabella.

Unità immobiliari in proprietà al 31 dicembre 1994 - Risultanze catastali - In lire				
Categ.	N° unità	Destinazione	Rendita	Valore
A 10	72	Ufficio	1.102.190.000	55.109.500.000
A 2	753	Abitazione civile	1.693.579.000	169.357.900.000
A 3	723	Abitazione economica	711.787.500	71.178.750.000
A 4	1	Abitazione popolare	780.000	78.000.000
C 1	57	Negozi	392.426.500	13.342.501.000
C 2	78	Magazzino - Deposito	58.552.500	5.855.250.000
C 3	1	Laboratorio	2.430.000	243.000.000
C 6	649	Autorimessa	109.613.900	10.961.390.000
C 7	181	Tettoia chiusa o aperta	15.128.625	1.512.862.500
D 1	1	Speciale	207.150	10.357.500
D 5	1	Speciale	15.360.000	768.000.000
D 8	2	Speciale	75.568.200	3.778.410.000
2519			4.177.623.375	332.195.921.000

Il totale dei valori catastali delle 2519 unità risulta notevolmente inferiore a quello esposto nella situazione patrimoniale (332 mld invece di 536 mld, con una differenza di 204 mld). Poiché i dati catastali risultano aggiornati per la recente nota rivalutazione generale, il rilevato scarto induce qualche perplessità in ordine alla significatività della posta di contabilità patrimoniale, che, come già chiarito, risente fortemente del riapprezzamento effettuato su perizia nel 1990. Perplessità cui conferisce anche la congiuntura sfavorevole del mercato immobiliare, da tempo caratterizzato da prezzi stabili in termini di valuta e, quindi, tendenti al ribasso in termini di valore reale.

I RESIDUI E LA SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Nel patrimonio del Fondo i residui costituiscono una componente di peso non trascurabile, anche se deve essere richiamata l'attenzione sul fatto che, alla fine di ogni anno, sussistono sistematicamente mancate riscossioni e mancati pagamenti, che possono definirsi fisiologici in quanto connessi a rinvii necessari (si pensi ai contributi dovuti al Fondo per ritenute sugli stipendi del mese di dicembre ed ai versamenti di imposte e di contributi che il Fondo potrà effettuare secondo norma nell'anno successivo).

Conviene pertanto prendere in considerazione la consistenza dei residui attivi e di quelli passivi, alla data del 31 dicembre 1994, facendo tuttavia astrazione da quelli prodotti dal medesimo esercizio 1994. Valga in proposito il seguente prospetto:

Residui attivi e passivi al 31 dicembre 1994 - Milioni di lire			
	totale dei residui da riportare (a)	di cui prodotti dall'esercizio 1994 (b)	differenza (a-b)
residui attivi			
entrate contributive	14219	12351	1868
altre entrate correnti	5131	2671	2460
partite di giro	4825	2248	2577
totale residui attivi	24175	17270	6905
residui passivi			
liquidazioni conti individuali	24954	19010	5944
altre spese correnti	3462	3337	124
spese in conto capitale	3544	866	2679
rimborsi fondo manut. imm.	2132	2132	0
partite di giro	1779	1757	22
totale residui passivi	35871	27102	8769

La significatività patrimoniale dei suesposti dati, per quanto concerne i residui attivi, è ovviamente correlata alle concrete possibilità di realizzazione dei crediti che essi rappresentano. Dette possibilità a loro volta possono essere ragionevolmente stimate come inversamente proporzionali alla anzianità del residuo. Discorso questo, poi, particolarmente convincente per le partite di giro, perché in questo caso i residui attivi dovrebbero rappresentare somme anticipate dal Fondo per conto di terzi e quindi crediti di pronta e sicura realizzazione: talché la mancata prontezza del recupero si risolve in dubbio circa la effettiva fondatezza dei crediti stessi.

Per quanto premesso risulta evidente l'opportunità dell'analisi dei residui attivi per esercizi di provenienza⁵³. Valgano i seguenti prospetti:

⁵³ Analisi per la quale il regolamento di contabilità approvato con il D.P.R. n. 696/1978 prevede apposito allegato al rendiconto finanziario.

Residui attivi al 31 dicembre 1994 - Analisi per esercizi di provenienza - Milioni di lire

esercizio	entrate contrib.ve.	altre entrate corr.ti	partite di giro	totale
1981	43	4	0	47
1982	15	7	3	25
1983	544	112	10	666
1984	98	24	10	132
1985	145	36	16	197
1986	228	39	16	283
1987	121	32	21	174
1988	192	82	29	303
1989	190	71	24	285
1990	156	71	53	280
1991	68	857	90	1015
1992	6	420	136	562
1993	62	704	2170	2936
totale 1981-93	1868	2460	2577	6905
1994	12351	2670	2249	17270
totale 1981-94	14219	5130	4826	24175

Residui passivi al 31 dicembre 1994 - Analisi per esercizi di provenienza - Milioni di lire

esercizio	liquidazioni conti individ.	altre spese correnti	spese conto capitale	rimborsi fon. manut. imm.	partite di gi- ro	totale
1984	261	0	0	0	0	261
1985	407	0	0	0	0	407
1986	477	0	0	0	0	477
1987	510	0	0	0	0	510
1988	524	0	0	0	1	525
1989	617	0	0	0	1	618
1990	786	0	0	0	1	787
1991	1188	0	0	0	2	1190
1992	970	81	0	0	6	1057
1993	204	44	2679	0	10	2937
tot. 1981-93	5944	124	2679	0	22	8769
1994	19010	3337	866	2132	1757	27102
tot. 1981-94	24954	3462	3544	2132	1779	35871

Per quanto concerne i residui attivi è da osservare anzitutto che quelli concernenti i **contributi accertati e non riscossi** si segnalano oltre che per l'ammontare complessivo - da reputarsi particolarmente elevato perché trattasi di una voce specifica - per la minuta diffusione su tutto l'arco temporale considerato e, quindi per l'elevata anzianità media. Come già accennato, solo in parte si tratta di contribuzioni pretese dal Fondo e contestate dalle imprese intimate - in genere perché inquadrate nel settore industriale - ; per il resto i crediti del Fondo sono da ricondurre ad ipotesi di morosità vera e propria, talché le sorti dei crediti stessi sono legate, quasi sempre, alle lungaggini ed agli

esiti incerti di procedure concorsuali⁵⁴. Ciò che conta è che in ogni caso le probabilità che i residui diano luogo a riscossioni sono assai scarse, per cui la significatività della posta patrimoniale che li rappresenta ne risulta largamente inficiata. Il saldo attività-passività, invece, non ne soffre per la sistematicità del pareggio, di cui si è fatto cenno⁵⁵.

Restando in tema di residui attivi, conviene riservare qualche accenno anche alle altre due voci che sostanziano il prospetto che precede.

Le "altre entrate correnti" si riferiscono pressoché totalmente a **canoni di locazione** dovuti dai locatari degli immobili di proprietà del Fondo: come è evidente, in larghissima parte si tratta di residui di origine non remota, per cui, in considerazione anche della natura del credito, si può riconoscere concretezza alla posta. Comunque, anche in questo caso, l'eventuale cancellazione di residui per insussistenza o inesigibilità non altera il saldo patrimoniale⁵⁶.

Per quanto concerne, infine, le partite di giro è da precisare che si tratta sempre di crediti derivanti da **anticipazioni effettuate per conto di terzi** che non hanno ancora provveduto al rimborso. Nel mentre si deve segnalare come positiva la circostanza che trattasi ampiamente di residui di formazione abbastanza recente, non si può sottacere che la natura del credito mal si concilia con periodi anche brevi di "sofferenza". Pertanto, in considerazione anche dell'entità degli importi, si prende riserva di approfondimento⁵⁷.

Passando alla disamina dei residui passivi, si deve anzitutto constatare che in gran parte è questione di debiti del Fondo per **liquidazioni di conti individuali**. Mentre i conti attivi, vale a dire quelli che continuano ad essere regolarmente alimentati, hanno una propria autonoma evidenza nella contabilità patrimoniale (rimanenze passive d'esercizio), al contrario i conti sospesi, in attesa di liquidazione, sono ascritti alla categoria dei residui passivi. La presenza di consistenze non trascurabili riferibili ad esercizi non prossimi induce perplessità, giacché risulta difficile ipotizzare che gli interessati alla chiusura dei conti ed alla conseguente riscossione dei fondi se ne restino a lungo inattivi. Si intuisce, comunque, l'esistenza sullo sfondo di una complessa casistica meritevole di più dettagliata analisi. Alla stregua di tutto quanto precede, si prende riserva di adeguato approfondimento⁵⁸.

La trattazione relativa ai residui passivi, si chiude con un accenno all'unica altra voce rilevante, ascritta al conto capitale e concentrata, come provenienza, nel solo esercizio 1993. Si tratta di somme restate da pagare in attuazione di avviati **investimenti immobiliari**, concernenti, più specificatamente, acquisti veri e propri nonché interventi sull'esistente e, tra questi ultimi, la ristrutturazione della nuova sede dell'Ente. Richiamata la fisiologicità della produzione di residui passivi nella gestione degli investimenti, giova tuttavia chiarire i motivi che, per gli acquisti veri e propri, si ricollegano alle dilazioni nel pagamento dei prezzi dovuti.

⁵⁴ Secondo i più recenti dati disponibili, al 31 dicembre 1995, i residui attivi per contributi ammontano a 1827 milioni, così ripartiti: - fallimenti 1429; - concordati preventivi 1; - liquidazioni 86; - inquadramento industria 224; - spedizionieri doganali 8; contenzioso vario ed omissioni di versamento 79. Vanno aggiunti 154 milioni di residui per sanzioni civili e 10 milioni di residui per spese legali.

⁵⁵ Si consideri, per quanto di specifico ricorre in proposito, che la cancellazione di residui attivi si risolve, nel conto economico, in una sopravvenienza passiva, cioè in un minore utile da accreditare ai conti individuali, e quindi determina, tra le passività della situazione patrimoniale, una minore esposizione debitoria del Fondo per conti attivi.

⁵⁶ V. nota precedente.

⁵⁷ Allo stato consta che si tratta di spese relative ad immobili locati da recuperare a carico degli inquilini.

⁵⁸ Secondo primi elementi forniti dal Fondo, i residui in questione trovano causa esclusiva nella mancata richiesta di liquidazione da parte degli aventi diritto. Tale disinteresse troverebbe a sua volta spiegazione nella ignoranza della esistenza del Fondo oppure nella esiguità del singolo conto. La detta ignoranza non sarebbe comunque imputabile al Fondo, che invia annualmente, come prescritto dallo statuto, gli estratti conto, i quali tuttavia non pervengono agli iscritti che non hanno comunicato il nuovo domicilio. Per quanto concerne la esiguità, è stato fatto notare che l'importo complessivo dei residui passivi in questione (5944 milioni) corrisponde a ben 6257 conti sospesi, per cui ne deriva che l'importo medio unitario del credito negletto corrisponde a poco meno di 950 mila lire.

* * *

Aspetto particolare dello stato patrimoniale è costituito dalla situazione di amministrazione - consistenza della cassa e dei residui attivi, da una parte, e consistenza dei residui passivi dall'altra - che alla data del 31 dicembre 1994 risulta in disavanzo per 9,4 miliardi.

Si fa rinvio al prospetto che segue per la panoramica delle situazioni determinatesi alla fine di ciascuno degli anni in esame:

Situazione amministrativa al 31 dicembre - Milioni di lire								
anno	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Cassa iniziale	2491	839	2991	10016	12611	8261	9075	3999
Riscoss c/ competen	65805	65700	65245	70122	77915	96597	121296	80390
Riscoss c/ residui	5777	6375	6607	8377	11542	14064	15391	26977
Totale riscossioni	71582	72075	71852	78500	89457	110661	136686	107367
Pagamen c/ competen	67046	62981	60187	65457	83789	102946	126401	84336
Pagamen c/ residui	6187	6942	4640	10448	10017	6901	15361	24754
Totale pagamenti	73233	69923	64827	75905	93807	109847	141762	109090
Cassa finale (a)	839	2991	10016	12611	8261	9075	3999	2276
Resid att eserc preced	1795	1815	1982	2167	2460	3689	4390	6905
Resid att eserc compet	6423	6791	8583	11835	15296	16091	29613	17270
Tot residui attivi (b)	8218	8606	10565	14002	17756	19780	34003	24175
Resid pass eserc prec	3685	3995	5863	5848	5647	6419	7072	8769
Resid pass eserc comp	7359	6645	10460	10063	8180	16375	26721	27102
Tot residui passiv (c)	11044	10640	16323	15911	13827	22794	33792	35871
Avanzo (a+b-c)		957	4259	10702	12190	6061	4209	
Disavanzo (a+b-c)	- 1987							- 9420

Si deve evidenziare la scarsa significatività degli avanzi come dei disavanzi di amministrazione, in quanto essi, come si è visto, si collocano, e quindi risultano assorbiti, nella complessiva situazione patrimoniale, le cui dimensioni sono tali da renderli comparativamente di limitato rilievo finanziario. D'altra parte, il negativo risultato che si riscontra alla chiusura del periodo in esame è prevalentemente determinato dal saldo dei residui, talché ne segue la sorte in termini di concretezza e realizzabilità.

Dal quadro generale pluriennale, di cui al prospetto ora esposto, si ricavano, comunque, utili indicazioni in ordine alla gestione dei residui e, specificatamente, allo smaltimento degli stessi. Valga in proposito anche la tabella che segue, nella quale il monte dei residui esistente all'inizio di ogni anno viene posto a raffronto con i corrispondenti riscossioni e pagamenti.