

3.7.5 Gestione del patrimonio immobiliare da reddito

Come già posto in evidenza, la spesa afferente alla gestione del cospicuo patrimonio immobiliare dell'Ente rappresenta parte preponderante del complessivo impegno finanziario dedicato al funzionamento. Conviene, tuttavia, ricordare che il peso effettivo è notevolmente inferiore a quello apparente, trattandosi di una voce ampiamente compensata in entrata dai recuperi nei confronti degli inquilini.

Per l'aggiornamento dei dati valga il prospetto che segue, redatto - come quello del referto precedente - in termini di competenza (accertamenti ed impegni):

Enpam - Gestione del patrimonio immobiliare da reddito			
Spese - Recuperi - Affitti			
Accertamenti ed impegni in miliardi di lire			
Esercizio	1993	1994	1995
Utenze, manutenzione ordinaria	30,8	33,1	35,6
Manutenzione straordinaria e varie	21,8	36,9	16,6
Portierato	4,8	5,0	5,1
Spese legali, di perizia, collaudi e varie	9,5	29,1	19,4
Premi di assicurazione	1,5	1,8	1,2
Totale spesa lorda	68,4	105,9	77,9
Recuperi, rivede e rimborsi (-)	35,2	36,6	39,3
Totale spesa netta	33,2	69,3	38,6
Affitti	197,1	195,2	198,0

E' del tutto evidente il peggioramento - nettissimo nel 1994 - del rendimento del patrimonio immobiliare, dovuto sia a difficoltà di collocamento, sia all'abnorme incremento della spesa, che peraltro appare concentrato nelle manutenzioni straordinarie e nelle spese legali. Al riguardo è opportuno porre in evidenza che in dette voci sono ricomprese, per quanto attiene all'esercizio 1994, gli esborsi conseguenti alla nota transazione con la società Atahotels (in particolare, tra le spese legali: 18,3 miliardi per indennità di avviamento).

Se si considera che il quadro suesposto non è di certo esaustivo della spesa (occorre aggiungere soltanto per l'I.C.I. altri 26,8 miliardi per il 1994 e 27,1 miliardi per il 1995), appare scontato un giudizio negativo sulla opportunità del mantenimento dell'attuale situazione patrimoniale, caratterizzata fortemente dalla preponderanza degli immobili rispetto alle restanti attività.

D'altra parte i dati relativi agli affitti mostrano che, almeno per i primi tempi, l'introduzione degli accordi in deroga all'equo canone non si è

tradotta in un apprezzabile recupero di concorrenzialità dell'investimento in immobili destinati alla locazione⁶⁵.

Valutando, largamente, in 100 miliardi il reddito netto annuo ed applicando un tasso di rendimento lordo, prudenziale per le misure correnti sul mercato finanziario nel 1994 e 1995, del 7 per cento, si perviene ad un valore in capitale di 1429 miliardi, di gran lunga inferiore a quello attribuito agli immobili nella situazione patrimoniale⁶⁶. Volendo tenere conto anche del recupero sull'inflazione - ammesso che esso non sia vanificato dal deperimento per il quale, com'è noto l'Ente non effettua ammortamento - e sempre largheggiando, si può applicare allo stesso calcolo il tasso di rendimento netto del 3,5 per cento pervenendo al raddoppio del valore in capitale, senza che i termini del problema varino sostanzialmente. Né, nel medio periodo, la prospettiva cambia, pur ipotizzando un progressivo calo dei tassi di rendimento degli investimenti mobiliari, perché nella previsione devono inserirsi anche elementi negativi a carico della tenuta del mercato immobiliare, sia in termini di locazione che di alienazione.

Ma altre considerazioni conferiscono all'auspicio di un disimpegno, graduale e prudente, da parte dell'Ente.

Non soltanto i più recenti orientamenti legislativi concernenti gli enti previdenziali pubblici, che hanno determinato una svolta radicale nella politica degli investimenti delle riserve, sia nella prescrizione delle alienazioni immobiliari, sia nella apertura degli investimenti in titoli al mercato europeo. Orientamenti che per l'Enpam costituiscono non fonte di precetti cogenti, bensì elementi di giudizio per una valutazione ampia ed approfondita.

Ma anche la carenza di vocazione, dimostrata anche di recente attraverso i discutibili comportamenti di cui si è data notizia nel precedente referto. A questo riguardo, è necessario rilevare che le osservazioni⁶⁷ formulate dalla Corte sono restate senza riscontro, anche se si deve dare atto che da altre fonti emerge un rinnovato interesse per una migliore impostazione ed organizzazione della gestione del patrimonio immobiliare.

⁶⁵ Notevoli resistenze sono state opposte dalle organizzazioni degli inquilini alla applicazione dei cosiddetti "patti in deroga". Da parte dell'Ente si è comunque provveduto a dare disdetta dei contratti mano a mano che se ne avvicinava la scadenza. All'inizio del 1995, con delibera n.3/95 del comitato direttivo, sono stati fissati i criteri da seguire in sede di rinnovo dei contratti. Tra detti criteri vi è quello che la differenza rispetto al canone vigente prima del rinnovo viene aggiunta al canone stesso gradualmente, anno dopo anno, fino al raggiungimento dell'applicazione integrale del nuovo canone al compimento del sesto anno.

⁶⁶ Il tema è stato di recente affrontato dall'Ente mediante il conferimento di un incarico di consulenza, ad "una delle più importanti Società internazionali del settore", al fine dell'acquisizione di elementi di giudizio in ordine alla "situazione del patrimonio" ed al suo "valore di mercato". A fine del 1996 la consegna dei risultati viene indicata come prossima (relazione al bilancio di previsione 1997).

⁶⁷ Erano stati denunciati fenomeni di improduttività, se non proprio di "abbandono", come era stata rilevata e censurata la mancanza di adeguata tenuta dell'inventario; era stata segnalata, infine, con particolare allarme anche per il pericolo di prescrizione, la disfunzione gestionale nella acquisizione dei canoni e nel recupero delle spese, palesata dallo accumularsi dei residui attivi.

Per quanto concerne le mancate collocazioni, la "risposta" dell'Ente è stata sostanzialmente carente, indubbiamente anche per difficoltà esterne, di mercato, ma altrettanto indubbiamente anche per l'incapacità istituzionale e strutturale di adeguarsi prontamente e con la debita elasticità alle difficoltà stesse. E' stata carente, peraltro, anche per quanto più strettamente attinente ai fattori, interni, di organizzazione e produttività, funzionali alla realizzazione delle entrate per canoni e recuperi⁶⁸.

Valga in proposito l'aggiornamento del prospetto ostensivo dei crediti in sofferenza:

Enpam - Residui attivi per affitti al 31.12.1994							
Milioni di lire							
Eserciz.di pro- venienza	1989 e pre- cedenti	1990	1991	1992	1993	1994	Totale al 31 dic. 1994
Canoni	5968	1565	4130	5789	15147	78712	111311
Recuperi	221	70	16408	1495	3159	16508	37861
Totale al 31.12.94	6189	1635	20538	7284	18306	95220	149172
Totale al 31.12.93	6556	2578	25020	20820	96198		

Enpam - Residui attivi per affitti al 31.12.1995							
Milioni di lire							
Eserciz.di pro- venienza	1990 e pre- cedenti	1991	1992	1993	1994	1995	Totale al 31 dic. 1995
Canoni	5361	2133	2861	9927	21161	75733	117176
Recuperi	223	16281	868	1856	4112	13376	36716
Totale al 31.12.95	5584	18414	3729	11783	25273	89109	153892
Totale al 31.12.94	7824	20538	7284	18306	95220		

⁶⁸ Con riferimento ai più recenti sviluppi, tuttavia, si deve dare atto che l'Ente si è posto il problema di un "nuovo modello di gestione ed organizzazione patrimoniale", interpellando al riguardo, per l'affidamento di incarichi di consulenza, società specializzate. Il passaggio alla fase esecutiva è previsto per il 1997 (relazione al bilancio di previsione per l'esercizio 1997).

Come si vede, i crediti che attendono da anni di trovare realizzazione continuano ad essere di notevole consistenza complessiva (mettendo in disparte quelli provenienti dall'esercizio 1995, ammontano a 64783 milioni), la quale potrebbe essere anche superiore a quella suesposta, in quanto nella analisi dei residui attivi allegata al consuntivo 1995 figurano cospicue voci riferite a "partite in sospeso" che non è escluso possano riguardare anche i rapporti con gli inquilini e con i privati fornitori di servizi incaricati della gestione "delegata" di parte degli immobili. Così, tra i residui attivi prodotti dall'esercizio 1994 e dall'esercizio 1995 - per tacere delle provenienze più remote - si rinvencono indicazioni del genere, per importi rimarchevoli:

- "Diverse partite in sospeso in attesa di contabilizzazione definitiva" per 2714 milioni (es. 1994) e per 3358 milioni (es. 1995);
- "Partite in conto sospeso" per 1621 milioni (es. 1994) e per 5273 milioni (es. 1995).

Il fenomeno, peraltro già rilevato nel precedente referto, offre l'occasione per raccomandare che il rendiconto per l'avvenire sia accompagnato da una più analitica e specifica elencazione dei residui, di modo che - ferma l'indicazione dell'esercizio di provenienza che si risolve in indicazione di annosità e quindi, inversamente, di realizzabilità - si possa pervenire ad un preciso inquadramento tipologico dei crediti, sia quanto a fonte che quanto a classe di obbligati.

E' da precisare, infine, che la somma di 13376 milioni, indicata nel prospetto che precede come ammontare dei crediti per rimborsi provenienti dall'esercizio 1995, nella analisi allegata al consuntivo è riferita ad una voce affatto generica ("recuperi e rimborsi diversi"), che lascia ampio spazio per aggiustamenti successivi.

* * *

Qualche cenno di approfondimento conviene riservare al tema della gestione degli immobili destinati a reddito. Si rinvencono al riguardo due distinti e contrapposti apprestamenti funzionali, quello della "gestione diretta" e quello delle "gestioni delegate", derivanti dal fatto che per un grande numero di complessi immobiliari esistono mandatarî - ditte individuali o società - cui è affidata l'amministrazione dei complessi stessi. Ogni unità immobiliare in proprietà diretta od anche indiretta dell'Enpam - il discorso, infatti, investe pienamente anche gli immobili appartenenti alle società, le quali risultano essere meri centri di imputazione - è pertanto etichettabile come gestita in modo diretto oppure a mezzo di mandatario.

E' interessante annotare che la gestione delegata è prevalente, in quanto riguarda, con larga approssimazione, i due terzi della specifica consistenza patrimoniale.

L'illustrato assetto, consolidato da una sperimentazione di origine remota, trova giustificazione nel fatto che gli immobili sono disseminati sul territorio nazionale e l'Ente, di converso, è sprovvisto di una propria articolazione periferica. Nondimeno, esso risponde anche ad altre valutazioni di

convenienza, dal momento che in gestione delegata si rinvencono anche immobili ubicati nel comune di Roma. Trattasi comunque di un modello anticipatore, che oggi risulta in sintonia con i nuovi indirizzi legislativi adottati per gli enti previdenziali aventi personalità giuridica di diritto pubblico.

Allo stato risultano attivi 26 delegati, le cui gestioni hanno dimensioni ampiamente diversificate, dal momento che si rinvencono compensi complessivi annui che vanno da un minimo di 5 ad un massimo di 1000 milioni circa.

I compensi - onnicomprensivi - ai mandatarî, nella quasi totalità dei casi, sono rapportati al totale delle somme incassate dall'Ente, senza distinzione tra affitti e rimborsi, mediante applicazione dell'aliquota contrattualmente pattuita. Anche detta aliquota risulta ampiamente diversificata - a volte anche nei confronti dello stesso delegato a seconda del complesso immobiliare di volta in volta considerato - da un minimo dell'1 % ad un massimo del 5%. In termini ponderati - tenuto cioè conto del numero dei complessi immobiliari cui si riferisce la medesima aliquota - si può indicare in prima e larga approssimazione una aliquota generale media del 3,6 %. La spesa sostenuta al riguardo dall'Enpam in ciascuno degli anni 1994 e 1995 è stata dell'ordine dei 4 miliardi e più⁶⁹.

Il servizio reso dai delegati concerne essenzialmente:

- gli adempimenti tecnico-amministrativi connessi alla proprietà;
- la trattativa per le locazioni ed i conseguenti incombenzi fiscali;
- i rapporti con gli inquilini e la esecuzione del contratto di locazione;
- l'incasso dei canoni, accessori, cauzioni, contributi, spese, interessi, ecc.;
- il controllo tecnico ed amministrativo delle condizioni degli immobili;
- gli adempimenti correlati al rapporto di lavoro con il portiere;
- l'efficienza ed il miglior rendimento degli immobili.

E' da notare che i mandatarî in questione operano anche quali funzionari delegati alle spese, in quanto - senza commistione con i fondi riscossi⁷⁰ - provvedono alla gestione dei servizi accessori alle locazioni ed alla manutenzione degli immobili⁷¹.

In tema di "gestione delegata" ed in particolare con riferimento ai costi relativi, si deve osservare che le aliquote contrattualmente stabilite per il calcolo dei compensi appaiono bisognose di un attento e continuo monitoraggio, al fine di garantire che esse siano tempestivamente adeguate

⁶⁹ Precisi riscontri sul rendiconto finanziario non sono possibili in quanto manca uno specifico capitolo. Con l'occasione si deve fare rinvio alla osservazione critica formulata in passato circa la scarsa analiticità di alcuni capitoli di spesa ed in particolare di quello intestato agli "oneri per la gestione del patrimonio immobiliare da reddito", che da solo costituisce l'88% circa dell'intera categoria IV "spese per l'acquisto di beni di consumo e servizi" (v. impegni dell'esercizio 1995).

⁷⁰ I versamenti effettuati dagli inquilini affluiscono ad appositi conti correnti intestati all'Enpam ed indisponibili da parte del delegato. Per le spese è istituito distinto conto corrente alimentato con rimesse dirette dell'Ente.

⁷¹ Ciò non esclude che, per le manutenzioni di maggiore importanza e peso finanziario l'Enpam intrattenga rapporti continuativi di appalto con varie imprese tecnicamente attrezzate.

al mutare delle circostanze. I rapporti in questione, infatti, sono esposti per le proprie peculiari caratteristiche al rischio di vischiosità ed inerzie, possibilmente foriere dell'instaurazione di posizioni di rendita. Ed è, appunto, norma di buona amministrazione operare senza pause ed in tutte le direzioni al fine del contenimento dei costi, privilegiando ovviamente gli interventi più agevoli, tra i quali rientrano quelli di riconduzione dei compensi ai prestatori di servizi alla congruità rispetto ai prezzi correnti.

Alle generali considerazioni ora esposte va affiancata altra, contingente osservazione, che attiene al fatto che le aliquote praticate si riferiscono ad un gettito per affitti inderogabilmente condizionato, sino alla intervenuta liberalizzazione, dal regime del cosiddetto equo canone. E' ipotizzabile che, con il radicarsi della liberalizzazione, la base di calcolo, già naturalmente crescente subisca una impennata, con conseguente immotivato incremento - a parità di aliquota - del compenso annuo.

Tutto quanto precede induce a formulare raccomandazione affinché le condizioni contrattuali siano assoggettate a periodiche revisioni e siano approntate adeguate forme di pubblicità per stimolare la concorrenza, di modo che l'Ente possa addivenire al migliore rapporto tra prezzo pagato e qualità della prestazione ottenuta.

* * *

Gli accennati interventi manutentivi degli amministratori delegati sono da ritenersi del tutto trascurabili. D'altra parte le spese di manutenzione costituiscono una ingente voce nel quadro degli oneri per la gestione del patrimonio immobiliare da reddito. Infatti, nella relazione al consuntivo 1995, nella quale l'uso del termine "manutenzione" appare più rigoroso e limitato rispetto al passato, allo specifico riguardo si fa indicazione di una spesa ammontante a ben 16,6 miliardi di lire. Appare utile, pertanto, un sia pure sommario apporto notiziale circa le procedure seguite dall'Ente per la realizzazione degli interventi necessari per sopperire all'usura degli immobili⁷².

Per le opere di manutenzione ricorrenti e relativamente minute - opere inquadrabili per loro natura in un programma di lavori prevedibili - l'Ente, previa suddivisione degli immobili in lotti⁷³ in ragione della loro ubicazione e, nel caso che insistano nel medesimo comune, in ragione di altre valutazioni, stabilisce periodicamente e per ciascun lotto lo stanziamento da im-

⁷² Si è fuori, ovviamente, dell'ipotesi delle "riparazioni di piccola manutenzione" che sono a carico del conduttore a norma dell'art. 1576 del codice civile. Né si tratta degli "oneri accessori" interamente a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978 n.392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"): "spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni".

⁷³ Un lotto è composto in media di 400 appartamenti.

piegare. Ciò secondo la logica dichiarata di "una manutenzione continuativa di durata almeno biennale", finalizzata ad evitare aggravii derivanti da ritardi negli interventi e dal maggiore impegno burocratico. Lo stanziamento deriva, oltre che dalla previsione delle opere, dalla applicazione, alle opere così individuate, del prezzario adottato con portata generale a livello nazionale⁷⁴ dall'Ente. Ogni lotto a seguito di gara al ribasso, rispetto alle indicazioni del cennato prezzario, viene assegnato ad un appaltatore, al quale verranno affidati i singoli interventi mano a mano che se ne presenterà in concreto la necessità.

Caratteristica del sistema sommariamente descritto è che esso comporta licitazioni private per l'affidamento di "piccoli lavori di manutenzione straordinaria" negli immobili del singolo lotto, per un periodo predefinito - in genere due anni - e per un tetto massimo di spesa, derivante dalla base di gara e dal conseguente ribasso. La funzionalità del sistema stesso, quindi, riposa tutta sulla corrispondenza della previsione dei lavori e della relativa spesa all'ambito temporale di riferimento. Nella pratica, accade che il tetto di spesa viene sovente raggiunto prima della scadenza prevista, talché se ne può inferire che le previsioni non sono formulate con la dovuta prudenza ed oculatezza, oppure che si instaura una sorta di tendenza ad anticipare - se non peggio - gli interventi, oppure, ancora, che il sistema stesso è incongruo rispetto ad una realtà gestionale largamente imprevedibile e quindi non inquadrabile in programmazione di medio periodo.

Il tema appare meritevole di approfondimenti dei quali si prende riserva, raccomandando, nel contempo, che trovi attuazione in tempi brevi l'intento di "modificare il sistema" emerso in occasione di un recente dibattito in seno al Comitato esecutivo⁷⁵.

* * *

Circa i modi, i tempi ed i risultati con i quali l'Ente si è avvalso dell'opportunità offerta dall'introduzione dell'istituto degli "accordi in deroga" (D.L. 11 luglio 1992 n. 333 convertito con modificazioni in L. 8 agosto 1992 n. 359), si prende riserva di approfondimento in considerazione del fatto che lo specifico quesito inoltrato all'Ente è restato per il momento senza risposta. Si può comunque anticipare che sono state effettuate le di-

⁷⁴ Di recente è stata considerata l'eventualità di avvalersi dei prezzari locali delle Camere di commercio, in considerazione del fatto che i ribassi offerti variano grandemente da regione a regione, oltre al fatto che i ribassi stessi sono di entità tale da lasciare ampio spazio ad una revisione in diminuzione del prezzario dell'Ente. Su queste premesse si è addivenuti ad una soluzione di compromesso consistente nella riduzione del 20% dei "prezzi attualmente previsti nell'elenco prezzi delle opere e forniture per i lavori di manutenzione edilizia edito dall'Ente" nonché nella adozione dei prezzari delle locali Camere di commercio per i lavori da effettuarsi negli immobili siti nelle province di Milano, Firenze e Roma (Comitato esecutivo: delibera n. 110 dell'11.10.1996). Tuttavia, a seguito di rilevate difficoltà di ordine pratico, è stata ripristinata l'applicazione del prezzario dell'Ente agli immobili succitati (Comitato esecutivo: delibera n.1/97 del 18.1.1997).

⁷⁵ Riunione dell'11.10.1996.

sdette del caso e che per le opportune valutazioni relative alla resistenza, sovente organizzata, degli inquilini è stata istituita apposita commissione consiliare.

* * *

Riserva deve prendersi anche di notizie sugli sviluppi della vicenda della nota transazione con un gruppo finanziario di rilievo nazionale locatario di sei alberghi e di due residence turistici di proprietà dell'Enpam. Infatti, non è ancora pervenuta risposta alla richiesta rivolta all'Ente intesa ad acquisire elementi, con specifico riferimento, tra l'altro, ai seguenti aspetti, oggetto di distinti accenni nel precedente referto:

- riconsegna degli immobili da parte della società conduttrice;
- affidamento degli immobili medesimi a nuovi gestori;
- atti di citazione della società conduttrice intesi ad ottenere la dichiarazione di inefficacia della transazione e la conseguente esistenza di un nuovo contratto di locazione di durata novennale tra le parti originarie.

Si può intanto osservare che a fine 1995 il quadro complessivo appare sostanzialmente immutato, anche se si deve registrare la restituzione di due alberghi ed il loro affidamento ad un nuovo gestore⁷⁶. Non si può escludere, anzi, che intervengano nuovi elementi di complessità, dal momento che sembra aprirsi la strada ad un nuovo accordo transattivo, da perseguirsi, peraltro, con maggiori cautele rispetto al passato⁷⁷.

⁷⁶ Alberghi Orologio e Magnolia in Abano Terme da riaprirsi il 1° febbraio 1996 (comunicazione del presidente nella seduta del comitato direttivo del 1° dicembre 1995).

⁷⁷ Il comitato direttivo, con delibere n. 76 e n. 77 del 28 settembre 1995, ha preso in considerazione l'eventualità di un nuovo accordo con il "gruppo finanziario cui fa capo la Atahotels s.p.a." per la "definizione dei molti rapporti controversi con l'Enpam", ma, nel contempo, ha predisposto l'assistenza legale di due professionisti esterni. Secondo i dati più recenti di cui si dispone - comitato direttivo del 25 ottobre 1996 - si profilerebbe la restituzione da parte del Gruppo dell'indennità di avviamento e, di converso, il riconoscimento da parte dell'Enpam di spese sostenute per lavori.

3.7.6 Altre spese per acquisti di beni e servizi

Ricordato che il presente paragrafo concerne la parte residuale della categoria IV (cioè la categoria al netto dei capitoli concernenti gli "oneri per il centro elaborazione dati e servizi meccanografici", gli "oneri per la gestione del patrimonio mobiliare da reddito" e gli "oneri per la gestione del patrimonio immobiliare da reddito"⁷⁸) nonché gli oneri straordinari di cui alla categoria X, è opportuno premettere l'aggiornamento della tabella che ne fornisce l'analisi:

Enpam			
Spesa per acquisto di beni e servizi (escluso c.e.d. e gestione patrimon.)			
Impegni in milioni di lire			
	1993	1994	1995
Pubblicazioni	478,4	1127,8	1260,1
Materiali e attrez. di ufficio	828,1	789,8	972,3
Divise per commessi e portieri	36,2	20,9	27,8
Fitto locali	812,5	834,0	431,2
Postali, telegraf. telefoniche	1234,6	1447,4	1493,4
Gestione locali sede	1456,2	1494,3	1832,1
Energia elettrica	357,5	346,2	351,3
Mezzi di trasporto	114,0	62,6	180,2
Commissioni varie	0,0	0,0	0,0
Studi, incarichi professionali	363,0	190,4	315,3
Accertamenti sanitari	0,0	0,0	0,0
Concorsi	38,6	0,0	0,0
Rappresentanza	0,0	0,0	1,6
Pubblicità	10,1	10,2	43,7
Oneri straordinari (cat. X)	61,3	96,5	144,2
T o t a l e	5790,5	6420,1	7053,2
N.B. Le spese elencate in questa tabella corrispondono, oltre agli oneri straordinari, a quelle della categoria IV con esclusione dei seguenti capitoli:			
- "Oneri per il Centro elaborazione dati e servizi meccanografici"			
- "Oneri per la gestione del patrimonio mobiliare da reddito"			
- "Oneri per la gestione del patrimonio immobiliare da reddito"			

La spesa di questo particolare comparto è aumentata nel 1994, rispetto al 1993, di circa l' 11%. Al detto incremento ha contribuito in misura

⁷⁸ Gli impegni relativi alle tre voci espunte sono ammontati nel 1994, rispettivamente, a milioni: 6590,8 - 72,2 - 105922,0.

determinante la spesa per l'acquisto di pubblicazioni varie e per la stampa del bollettino dell'Ente (+ 649,4 milioni rispetto al 1993 e + 898,8 milioni rispetto al 1992). Senza questo specifico picco di spesa - come è agevole calcolare - la variazione 1993/94 sarebbe stata addirittura di segno negativo (-0,34). Secondo i chiarimenti pervenuti al riguardo, l'Ente in origine si avvaleva di un semplice inserto nel "Medico d'Italia", notiziario della Federazione nazionale degli ordini dei medici e degli odontoiatri. A partire dal luglio 1993 si è dato vita ad una autonoma pubblicazione - il "Giornale della Previdenza" - di notevole impegno tipografico, avente cadenza mensile per dieci mesi all'anno. Nel 1994 ulteriori aumenti di spesa sono derivati dalla maggiorazione delle tariffe postali⁷⁹ e dall'estensione dell'invio ai medici pensionati ed ai superstiti. Nel 1995 nuovi aggravii sono stati prodotti dall'aumento del costo della carta.

L'incremento di spesa registrato dall'esercizio 1995, rispetto al precedente, assai vicino al 10%, è invece da imputare ad una lievitazione maggiormente diffusa tra le varie causali.

Merita un accenno la consistente spesa per affitti, che viene a sostegno delle osservazioni formulate con riguardo alla gestione del patrimonio immobiliare. Difatti, con le doverose riserve e cautele delle prime approssimazioni, non ci si può esimere dal biasimare che l'Ente da una parte sopporta un onere e dall'altra risulta proprietario di uffici in Roma da tempo sfitti e quindi improduttivi.

⁷⁹ Legge 22 maggio 1993 n. 155

3.7.7 Oneri finanziari

La tabella che segue offre l'analisi aggiornata della categoria VII:

Enpam - Oneri finanziari - Impegni in miliardi di lire			
	1993	1994	1995
Interessi passivi per mutui	8,2	6,8	3,2
Interessi passivi per depositi	0,7	0,7	0,7
Spese e commissioni bancarie	0,4	0,3	0,2
Varie (Interessi passivi diversi)	4,0	2,2	0,7
T o t a l e	13,3	10,0	4,8

Trova conferma la tendenza - già conclamata alla stregua dei dati esposti nella precedente relazione - che vede il peso per interessi passivi diminuire con il progredire dell'ammortamento dei mutui ipotecari gravanti su alcuni immobili di proprietà dell'Ente.

Ai fini di una migliore conoscenza, si espone una più dettagliata analisi della spesa impegnata nel 1994 - pari, più precisamente, a 9956,4 milioni, pagati totalmente salvo 112,2 milioni - e nel 1995 - 4818,8 milioni, di cui 70,4 rimasti da pagare -:

Enpam - Oneri finanziari - Impegni in milioni di lire		
	1994	1995
interessi passivi per mutui ipotecari	6754,5	3187,0
interessi passivi su mutui altri	0,0	0,0
interessi passivi su anticipazioni	0,0	0,0
interessi passivi su conti correnti	0,0	0,0
interessi passivi su depositi	683,9	687,3
interessi passivi per ritardati pagamenti	2173,4	749,4
spese e commissioni bancarie	344,6	160,8
altro	0,0	34,3
totale	9956,4	4818,8

3.7.8 Oneri tributari

Appare opportuno riprodurre la serie storica al completo con la aggiunta dei dati relativi al 1994 ed al 1995:

Enpam - Oneri tributari - Gestione di competenza e gestione di cassa Impegni e pagamenti in miliardi di lire							
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Impegni	32,0	42,5	61,6	81,0	110,0	115,0	156,3
Pagamenti							
(c/compet. + c/residui)	37,3	64,0	65,1	79,3	100,2	115,9	134,3

Ragionando in termini di cassa - è questa, infatti, l'ottica preferibile, in quanto per il complesso tecnicismo tributario gli impegni si risolvono in mere previsioni - risulta del tutto evidente che il carico fiscale è ulteriormente aumentato in misura assai marcata. Per il trend generale non resta che fare rinvio a quanto già esposto nel referto precedente. Per ciò che attiene in particolare all'anno 1995 è da evidenziare il tributo straordinario di cui al D.L. 19.12.1994 n. 691, convertito nella L. 16.2.1995 n. 35, introdotto per la copertura finanziaria degli interventi a favore delle zone colpite dall'alluvione avvenuta nel novembre del medesimo anno 1994.

Per quanto abbia un significato approssimativo, è interessante riprodurre l'articolazione dei complessivi impegni afferenti agli esercizi 1994 e 1995:

Enpam - Oneri tributari - Impegni in milioni di lire		
	1994	1995
IRPEG ed ILOR sui redditi di capitale: acconti per l'anno	71471,8	85849,8
ritenute IRPEG a titolo di acconto su proventi da capitale	6507,5	4590,0
ritenute IRPEG a titolo di imposta su interessi su titoli di Stato	260,3	440,9
ICI	26764,8	27051,4
INVIM	2,3	36,0
tassa CC.GG.	0,1	0,1
TOSAP - integrazione imposta anno 1994		84,9
residui impegni per imposte ancora da assolvere	9993,2	38246,9
t o t a l e	115000,0	156300,0

PARTE QUARTA GESTIONE IN CONTO CAPITALE

Capitolo 1. - Gestione in conto capitale nel complesso

4.1.1. *Quadro generale*

La visione d'insieme della gestione in conto capitale, sia in termini di competenza che in termini di cassa, è offerta dalla seguente tabella:

Enpam - Rendiconto finanziario per l'esercizio 1994 Entrate e spese in conto capitale - Milioni di lire			
	Gestione di competenza		Gestione di cassa
	Accertamenti / Impegni	Riscossi / Pagati	Riscossioni / Pagamenti
<u>Entrate</u>			
Alienaz. di immobili e diritti reali	0,0	0,0	0,0
Alienaz. di immobilizz. tecniche	0,0	0,0	0,0
Realizzo di valori mobiliari	0,8	0,8	0,8
Riscossioni di crediti	14700,3	8271,0	16976,9
Assunzioni di mutui passivi	33,7	33,7	33,7
Assunzioni di altri debiti finanz.	1533,3	1273,0	1377,4
Totale	16268,1	9578,5	18388,8
<u>Spese</u>			
Acquisiz. beni durev. e immobili	42660,2	32201,5	41150,6
Acquisiz. di immobilizz. tecniche	233,3	187,7	203,3
Partecipazioni - Valori mobiliari	0,0	0,0	0,0
Concess. di crediti e anticipazioni	102469,5	36243,0	36243,0
Indennità anzianità al personale	477,2	477,2	477,2
Rimborsi di mutui passivi	27290,4	27290,4	27290,4
Estinzione di debiti diversi	547,6	475,6	486,5
Totale	173678,2	96875,4	105851,0

Enpam - Rendiconto finanziario per l'esercizio 1995			
Entrate e spese in conto capitale - Milioni di lire			
	Gestione di competenza		Gestione di cassa
	Accertamenti / Impegni	Riscossi / Pagati	Riscossioni / Pagamenti
<u>Entrate</u>			
Alienaz.di immob. e diritti reali	0,0	0,0	0,0
Alienaz. di immobilizz. tecniche	1,7	1,7	1,7
Realizzo di valori mobiliari	10001,3	10001,3	10001,3
Riscossioni di crediti	276309,2	270923,2	280059,4
Assunzioni di mutui passivi	16,0	16,0	16,0
Assunzioni di altri debiti finanz.	1520,6	1518,0	1790,4
T o t a l e	287848,8	282460,2	291868,8
<u>Spese</u>			
Acquisiz.beni durev.e immobili	290020,4	284412,7	289720,5
Acquisiz.immobilizz. tecniche	646,6	473,4	1272,3
Partecipazioni-Valori mobiliari	0,0	0,0	0,0
Concess.di crediti e anticipaz.	60353,7	57681,7	123908,2
Indennità anzianità al personale	1592,9	1592,9	1592,9
Rimborsi di mutui passivi	7025,9	7025,9	7025,9
Estinzione di debiti diversi	606,2	606,2	678,2
T o t a l e	360245,7	351792,8	424198,0

Il quadro di cui sopra mostra una marcatissima prevalenza della spesa sull'entrata, anche nei termini realistici dell'andamento di cassa, dal momento che il comparto ha assorbito liquidità per circa 87,5 miliardi nel 1994 e circa 132,3 miliardi nel 1995. L'analisi che sarà svolta più innanzi darà ragione dell'effettiva realtà della gestione retrostante, cioè della misura in cui negli indicati differenziali si possono ravvisare sostanziali investimenti. In questa sede è opportuno porre in risalto, come peraltro già evidenziato (vedi paragrafo 3.1.1), che la gestione di parte corrente nel suo complesso ha prodotto un avanzo notevole in termini di competenza (118,4 miliardi nel 1994 e 40,8 miliardi nel 1995) ed uno ancora maggiore in termini di cassa (160,5 miliardi nel 1994 e 153,8 miliardi nel 1995). Dal raffronto deriva pertanto la constatazione che in ogni caso si è trattato di impiego di un cospicuo esubero di liquidità, il che - tenuto conto della particolare natura dell'Ente e dei fondi gestiti - si può tradurre anche in termini di "protezione" di fondi da accantonare nel presente in vista di futuri, quanto inevitabili, esborsi per prestazioni previdenziali.

4.1.2. *Analisi dell'entrata*

La maggiore delle voci di entrata (riscossioni di crediti) è da ricondurre - a parte i prelevamenti dalla tesoreria statale - all'attività creditizia svolta dall'Enpam in favore degli Ordini provinciali (mutui indicizzati garantiti dalla cessione di contributi degli iscritti), di medici e familiari (mutui indicizzati garantiti da ipoteca), delle società immobiliari totalmente partecipate (mutui ipotecari) e del personale dipendente (mutui ipotecari per l'acquisto della prima casa). Si tratta di attività ampiamente illustrata nel referto precedente, cui, pertanto, si fa rinvio per i dettagli. Le entrate in questione sono espressive dei rientri di quota parte dei capitali a suo tempo concessi in mutuo (la parte delle rate di ammortamento afferente agli interessi è ovviamente contabilizzata tra le entrate correnti). Il comparto è nel complesso in declino, nel senso che buona parte dei rientri non ha trovato utilizzazione per la concessione di nuovi mutui.

Un cenno a parte deve essere riservato ai prestiti al personale, attività che, nella sostanza, è da ricondurre ad un lato concetto assistenziale, trattandosi di somme unitariamente assai modeste, mutate al tasso legale in applicazione del D.P.R. 16.10.1979 n. 509 e, successivamente, ai sensi del contratto collettivo di lavoro per gli enti pubblici non economici (art. 45) entrato in vigore il 7 luglio 1995⁸⁰.

Il prospetto che segue mostra i salienti dati finanziari relativi all'attività svolta nel biennio 1994-95:

⁸⁰ La disciplina dei prestiti al personale è integrata dalla deliberazione del comitato direttivo in data 1° dicembre 1995. Disposizioni sulla materia non si rinvencono nel 1° contratto collettivo nazionale per i dipendenti degli enti privatizzati di cui all'art. 5 del decreto legislativo n. 509/94, stipulato il 26 giugno 1996.

Enpam - Attività creditizia - Milioni di lire					
	Mutui indicizzati agli Ordini provinciali	Mutui indicizzati a medici e familiari	Mutui a società immobiliari di proprietà Enpam	Mutui ipotecari al personale	Prestiti al personale
consistenza al 1°.1.94	11790,8	23954,3	850078,5	2039,2	4238,1
concessione di nuovi mutui (+)	2200,0	* 3661,1	200,4	-	404,8
plusvalenza dei capitali residui (+)	276,4	441,3	-	-	-
rimborso di quote capitali (-)	572,7	6977,8	** 2250,0	159,7	669,9
rimborso di plusvalenza dei capitali (-)	107,6	4158,9	-	-	-
consistenza al 31.12.94	13586,9	16919,9	848028,9	1879,5	3973,0
concessione di nuovi mutui (+)	3350,0	5634,5	3452,3	-	2911,1
plusvalenza dei capitali residui (+)	68,6	327,9	-	-	-
rimborso di quote capitali (-)	1284,5	6019,3	200195,6 ***	87,6	798,4
rimborso di plusvalenza dei capitali (-)	223,5	2706,8	-	-	-
consistenza al 31.12.95	15492,5	14156,1	651285,6	1791,9	6085,7
* Più precisamente si tratta di erogazioni a ripristino a favore di mutuatari invalidi o eredi di medici deceduti					
** Sistemazione contabile di credito già riscosso con contestuale iscrizione di pari importo tra le poste correttive di entrate correnti					
*** In effetti, si tratta di estinzione di mutui conseguente allo scioglimento di due società (IN.I.DI. e Pericle Immobiliare) ed all'assegnazione dei beni relativi all'Enpam, nonché della riduzione del credito vantato nei confronti di due società (Cinecittà Tre Uno e Ausiliare Grande Distribuzione) effettuata al fine di ricapitalizzazione delle stesse					

Ciò che più colpisce nel quadro che precede è che non vi sono stati rientri di capitali da parte delle società - fenomeno peraltro scontato dal momento che i prestiti alle società stesse sono stati spesso null'altro che interventi di soccorso - e che si è continuato ad erogare mutui del genere (nel 1994: 200,4 milioni alla soc. IN.I.DI. - nel 1995: altri 200,4 milioni alla stessa soc. IN.I.DI.⁸¹, 251,9 milioni alla soc. Pericle, 2500 milioni alla soc. C.I.M. e 500 milioni alla soc. C.I.N.).

Da notare che nel settembre 1995 è stata decisa la ricapitalizzazione della società Cinecittà Tre Uno e della società Ausiliare Grande Distribuzione, rispettivamente per un miliardo e per 500 milioni, da effettuarsi mediante l'utilizzo dei finanziamenti fruttiferi già erogati a suo tempo⁸². Per i

⁸¹ Delibera n. 49, in data 2 giugno 1995, adottata dal comitato direttivo per consentire il pagamento dell'acconto I.C.I. entro la fine dello stesso mese

⁸² Delibera n. 72 in data 15 settembre 1995 del comitato direttivo.