

alla migliore offerta quanto al canone, ma anche alla solvibilità e personalità del locatario). In altri termini, la mancanza di regole interne intese ad indirizzare la discrezionalità - che si risolve nella confusione tra individuazione delle linee strategiche e l'operatività quotidiana - resta un motivo di preoccupazione, non perché essa collida con i principi di imparzialità e trasparenza, bensì perché mette in pericolo il perseguimento *egoistico* dell'interesse della gestione.

Conviene aggiungere che il principio dell'indifferenza della gestione rispetto alle istanze, anche se di alto valore, estranee alle proprie finalità, strettamente individuate attraverso la coincidenza con gli interessi e le aspettative degli assicurati, era da considerarsi valido ed operante anche prima della privatizzazione negli spazi lasciati liberi dalla normativa di diritto pubblico. Di tanto appare consapevole anche la commissione ministeriale, laddove, nella relazione, osservando che l'Enpam non si è attenuta ai limiti della c.d. "circolare Cristofori", nel contempo giudica positivamente detto comportamento, perché meritevole di aver evitato "forti compressioni della redditività del patrimonio immobiliare".

* * *

Il tema della gestione *egoistica* del patrimonio immobiliare assume particolare e rinnovato rilievo alla stregua della intervenuta privatizzazione dell'Ente, nel senso che la ricerca della massima redditività non è più confinata nei limitati spazi offerti dalla normativa pubblicistica, bensì può liberamente espandersi negli ambiti del lecito propri della piena autonomia negoziale. Al riguardo è opportuno richiamare la pronuncia di questa Corte¹⁰⁴ resa sullo specifico tema degli "esatti limiti di incidenza, nei confronti degli enti privatizzati, della normativa pubblicistica cui gli stessi erano in passato assoggettati". Con essa, tra l'altro, si è affermato che, mentre la "attività istituzionale" è restata retta dal diritto pubblico, l'attività meramente strumentale risulta ora assoggettata alla disciplina privatistica. Merita, infine, testuale menzione la seguente precisazione, effettuata dopo aver ricordato la preesistenza del problema della utilizzazione ottimale delle risorse: "L'esigenza di incrementare la proficuità degli investimenti appare tanto più necessaria a seguito della privatizzazione degli enti in discorso atteso che il decreto legislativo ha ribadito per essi il divieto, già espresso nella norma di delega, di qualsiasi tipo di finanziamento pubblico, ed, al contempo, ha affermato l'obbligo dell'equilibrio di bilancio in mancanza del quale è prevista la sospensione a titolo sanzionatorio di tutti i poteri degli organi di amministrazione".

Di converso si deve registrare la persistenza nell'Ente di un indirizzo pubblicistico assistenziale ancora alla fine del 1995 - e cioè a privatizzazione inoltrata -, quando vengono deliberati i nuovi criteri per l'assegnazione degli alloggi sfitti¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Sezione controllo enti, determinazione n. 49 in data 26 settembre 1995.

¹⁰⁵ Con delibera del comitato esecutivo del 27 ottobre 1995 sono stati fissati i criteri così riassunti per sommi capi: - per ogni disponibilità abitativa, prima verranno esami-

* * *

Nel 1994 l'Ente ha erogato per I.C.I. sugli immobili di proprietà diretta la somma di 26,8 miliardi di lire (nel 1993: 27,8 miliardi); detta somma, capitalizzata al 6 per mille secondo il metodo adottato nel precedente referto, è indicativa di un valore catastale complessivo di 4467 miliardi (nel 1993: 4633 miliardi). Il valore corrispondente esposto nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 1993 è invece pari a 3.860,8 miliardi.

Le variazioni intervenute nel 1994, tutte di segno positivo, hanno comportato - come si è visto - un incremento complessivo di 42,6 miliardi¹⁰⁶, che si è ripartito per una parte (29,7 miliardi) su sei alberghi e due residenze turistiche¹⁰⁷, per ripristini ed adeguamenti a norma eseguiti dal locatario e riconosciuti dall'Ente in sede transattiva (v. precedente referto, paragrafo 3.7.5.); per il resto (12,9 miliardi) si è trattato per 7,7 miliardi dei radicali interventi effettuati sulla sede dell'Ente di via Torino in Roma, e per 5,2 miliardi della manutenzione straordinaria effettuata su un numero assai elevato di unità immobiliari¹⁰⁸.

Nel 1995 la spesa per l'I.C.I. è stata leggermente superiore, 27,1 miliardi, presumibilmente anche per effetto dell'ingresso nel patrimonio diretto dell'Ente delle proprietà provenienti dalle due società disciolte nel corso dello stesso anno.

Le variazioni intervenute nell'anno, per larghissima parte, riguardano per l'appunto l'iscrizione tra gli immobili di "proprietà diretta" dei beni già societari: un terreno in Milano alla via Lorenteggio per 18 milioni ed un nuovo complesso di uffici e laboratori (Blocco B che si aggiunge al Blocco A) in Pieve Emanuele (Milano) alla via Tulipani per 273,3 miliardi. Per il

nate le richieste di cambio di alloggio cercando di esaudire quelle che mirano a ridurre il numero dei vani e dando comunque la preferenza a richieste di medici; - poi si procederà riservando l'80 % delle disponibilità a medici e superstiti, il 10% a dipendenti dell'Ente, della FNOMCeO e dell'Ordine provinciale ed il residuo 10% ad altri richiedenti; - elementi di valutazione nell'assegnazione saranno lo sfratto esecutivo, la separazione giudiziale fra coniugi, una accertata grave situazione di disagio abitativo ed il reddito in relazione al carico familiare; - comunque né il richiedente né altro membro della famiglia dovrà poter disporre di un alloggio nell'ambito del comune di residenza. (Comunicazione del presidente nella seduta del 28 ottobre 1995 del comitato direttivo)

¹⁰⁶ L'incremento di 42,6 miliardi, del valore del complessivo patrimonio immobiliare largamente inteso, per 1,4 miliardi corrisponde a "residui impegni per investimenti". La parte rimanente (41,2 miliardi), è invece correlata ad effettivi pagamenti avvenuti nel 1994.

¹⁰⁷ In effetti l'imputazione è concentrata quasi totalmente sul Tanka Village in Villasilmius (18049 milioni), sull'Hotel Villa Pamphili in Roma (9536 milioni) e sullo Hotel Executive in Milano (923 milioni).

¹⁰⁸ In realtà le imputazioni rese ostensive dall'Ente con l'apposito allegato al bilancio consuntivo concernono circa 45 complessi immobiliari. Tuttavia, secondo il metodo di classificazione ed esposizione seguito, ad un complesso corrispondono di regola più unità immobiliari (intese queste quali oggetti singolari delle registrazioni catastali e, conseguentemente, delle imposizioni tributarie).

resto (280,1 - 273,3 = 6,8 miliardi) si tratta dell'aumento di valore derivato dalla rivalutazione di un mutuo passivo (5,4 miliardi) nonché dai vari interventi di manutenzione straordinaria effettuati nell'anno.

Il dato di contabilità patrimoniale relativo agli immobili risulta compensato in misura irrisoria dall'iscrizione al passivo di un fondo di ammortamento di 10,3 miliardi (all'incirca il 3 per mille del valore patrimoniale dei soli immobili di proprietà diretta).

5.4.3. Immobili di proprietà delle società

Il valore esposto nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 1994 con riferimento agli immobili in proprietà delle società totalmente partecipate dall'Enpam corrisponde esattamente - come si è avuto modo di anticipare - a quello dell'anno precedente (349,9 miliardi).

Tutt'altro discorso per la situazione a fine 1995, la quale registra un incremento di 9,6 miliardi; il detto incremento trova spiegazione nei movimenti di cui al seguente prospetto:

- consistenza alla data del 1° gennaio 1995	+349,9 miliardi
- ricapitalizzazione della s.p.a. "Cinecittà Due"	+1,0 "
- ricapitalizzazione della s.p.a. "A.G.D."	+0,5 "
- liquidazione della s.p.a. "IN.I.DI."	-85,9 "
- liquidazione della s.p.a. "Pericle Immobiliare"	-47,3 "
- acquisizione della s.r.l. "C.IN.EDIL."	+141,3 "
- consistenza alla data del 31 dicembre 1995	+359,5 "
- incremento (359,5 - 349,9)	9,6 "

L'unico significato che si può assegnare a detto incremento sta in ciò: nel biennio non vi sono stati apporti di capitale in termini sostanziali, bensì solo in senso tecnico giuridico. Infatti, i valori esposti, corrispondenti alla spesa sostenuta per l'acquisto delle società e per le successive ricapitalizzazioni - nei casi in cui vi sono state - , non sono affatto correlati con l'effettiva consistenza economica e contabile dei beni immobili retrostanti.

A questo ultimo proposito si consideri la vicenda degli immobili retrostanti alla società Pericle Immobiliare, i quali sino agli inizi del 1995 figuravano in modo indiretto nella situazione patrimoniale per 47,3 miliardi (valore del pacchetto azionario). Per effetto della liquidazione della società in questione, parte dei detti immobili sono "emersi" passando tra quelli di diretta proprietà dell'Enpam per un valore di 18 milioni; la rimanente parte è restata "schermata" dalla società proprietaria, vale a dire dalla C.IN.EDIL. (totalmente partecipata dalla Pericle Immobiliare), che ha preso il posto della liquidata società controllante con un valore di 141,3 miliardi. In definitiva, al vecchio valore di 47,3 miliardi è stato sostituito il nuovo valore di 141,3 miliardi, senza che sia mutato alcunché nella consistenza fisica del patrimonio immobiliare. Ma non basta, in quanto occorre tenere conto anche della estinzione dei crediti vantati dall'Enpam nei confronti della società Pericle Immobiliare ammontanti a 74,9 miliardi, talché la liquidazione si è risolta in un aumento di 84,4 miliardi ($18 + 141,3 - 74,9 = 84,4$).

Analogo discorso è da farsi per gli immobili retrostanti alla società IN.I.DI. che figuravano prima della liquidazione per 85,9 miliardi (valore di bilancio del pacchetto azionario), e che successivamente sono passati tra gli immobili di proprietà diretta dell'Ente con il valore di 273,3 miliardi. Questo ultimo valore, peraltro, ha trovato parziale compensazione nella perdita di crediti sofferta dall'Enpam per 123,3 miliardi, estintisi con l'estinzione della società debitrice.

* * *

Alla stregua di tutto quanto precede risulta evidente che la rappresentazione contabile-patrimoniale degli investimenti immobiliari dell'Enpam può risultare in non trascurabile misura inficiata da scostamenti non solo dal reale valore attuale dei cespiti, bensì anche dallo stesso criterio del costo storico. Ne consegue che è d'obbligo auspicare che in tempi brevi si pervenga ad una accurata ricognizione dello stato fisico e commerciale dei fabbricati e terreni ed all'accertamento del reale valore degli stessi. In proposito appare doveroso richiamare il decreto legislativo 16 febbraio 1996 n. 104, concernente la materia del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici¹⁰⁹, che, pur non essendo cogente per l'Enpam come per gli altri enti privatizzati, rappresenta tuttavia un ovvio termine di riferimento e di raffronto. Il principio ispiratore e fondante del decreto risulta essere quello della cessione programmata del patrimonio immobiliare, con la specificazione che il programma di cessione deve essere messo a punto sulla base della consapevolezza delle reali caratteristiche fisiche e giuridiche dei beni posseduti. La "organica ricognizione del patrimonio immobiliare" - per usare l'espressione contenuta nel testo legislativo - costituisce un passaggio obbligato anche alla stregua dei soli criteri di buona amministrazione; in proposito deve darsi atto che l'Ente ha di recente deliberato di avvalersi allo scopo di una ditta specializzata da tempo sul mercato.

Ma se lo scopo ultimo indicato dal decreto citato è quello dello smobilizzo dei patrimoni delle gestioni previdenziali - indirizzo peraltro in armonia con i tempi dal momento che l'inadeguatezza dei gettiti contributivi rispetto ai fabbisogni per le prestazioni induce ad approntare le condizioni per poter attingere alle riserve attraverso i pronti realizzi che solo gli investimenti mobiliari possono garantire - è pur vero che viene anche fornito un interessante modello gestionale da applicare nelle more delle cessioni. Si tratta di affidare a società individuate mediante gara pubblica "mandati con rappresentanza inerenti la gestione di tutti i beni immobili", con la specificazione che l'affidamento deve essere onnicomprensivo, potendo comprendere - l'elencazione è indicativa, non tassativa - "la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, la gestione dei servizi condominiali, la riscossione dei canoni, l'attivazione delle procedure previste in caso di morosità, la stipula e il rinnovo dei contratti di locazione". Anche a questo riguardo deve darsi atto che l'Ente da tempo si avvale, sia pure per una parte, peraltro ragguardevole, del proprio patrimonio, della cosiddetta "gestione delegata", per la quale intrattiene rapporti contrattuali con circa 30 ditte specializzate, operanti sia nelle località in cui l'Ente non ha propri uffici sia in Roma. I contenuti ed i modi di detti rapporti risultano assai limitati rispetto al cennato modello legislativo, tanto che esistono altri

¹⁰⁹ Emanato in attuazione della delega di cui al comma 27 dell'art. 3 della legge 8 agosto 1995 n. 335 (Riforma del sistema pensionistico obbligatorio e complementare).

contratti con altre ditte che hanno ad oggetto la manutenzione degli immobili.

Tutto quanto precede, considerato in particolare anche il fatto che le società in proprietà dell'Enpam non sono operative, induce a raccomandare una attenta valutazione dell'assetto attuale, finalizzata alla razionalizzazione ed al contenimento dei costi, tanto più che non esistono più le remore proprie della natura pubblica, che in passato in qualche modo hanno impedito soluzioni globali, adottate in tutta tranquillità alla stregua di criteri esclusivamente economici.

* * *

Tornando agli immobili in proprietà delle società (al 31 dicembre 1995: 359,5 miliardi), per un riscontro torna di particolare utilità fare capo al bilancio di esercizio di ciascuna società ed, in particolare, allo stato patrimoniale. Altro discorso è, poi, quello del costo effettivamente sopportato dall'Enpam attraverso l'acquisto della singola società, gli eventuali successivi apporti di capitale e gli eventuali "soccorsi" sotto forma di prestiti, posto a raffronto con il reale valore degli immobili mediati dalla società stessa. L'argomento è stato ampiamente trattato nel precedente referto, cui pertanto si fa rinvio¹¹⁰.

A questo punto conviene qui riproporre il prospetto, aggiornato al 31 dicembre 1994, nel quale vengono posti a raffronto, per ciascuna società, il valore degli immobili secondo la contabilità dell'Ente e quello secondo la contabilità della società medesima, nonché l'ammontare dei debiti gravanti su di questa per somme ricevute in mutuo dall'azionista unico, escluse le rate già scadute e non onorate.

¹¹⁰ Il paragrafo è quello corrispondente al presente: parte quinta, cap. 4, par. 3

Enpam - Immobili di proprietà delle società Valutazione dell'Enpam e delle società Esposizione debitoria relativa delle società Miliardi di lire al 31.12.1994			
Immobili e società proprietaria	Situazione patrimon. Enpam	Stato patrimon. Società	Credito Enpam per mutui alla Società
Complesso per abitazioni in Pisa S.E.D. Sviluppo edile direzionale spa	43,6	65,4	42,5
Complesso per uffici in Milano P.R.E.MO. Programma edil. moderno	20,0	64,2	50,6
Complessi per uffici in Milano C.I.M. Centro immob. moderno	18,1	67,4	46,3
Uffici e residence in Milano I.N.A.E.D. Iniziative ambient. edificat.	78,2	164,5	120,1
Uffici e laborat. in Pieve Emanuele I.N.I.DI. Iniziative immob. differenz.	85,9	183,2	123,3
Complesso per uffici in Milano C.I.N. Compendio immobiliare nuovo	23,3	59,9	46,5
Complesso per uffici in Roma Cinecittà due spa	13,0	55,2	34,0
Complesso uffici in Roma Cinecittà tre uno spa	12,5	26,0	22,0
Uffici in Cusago, Buccinasco e Crema A.G.D. Ausiliaria grande distribuzione	8,0	68,4	66,6
Complesso per uffici in Milano Pericle immob. e per essa C.IN.EDIL.	47,3	250,5	296,1
T o t a l e	349,9	1004,7	848,0

I dati esposti nella tabella che precede non si discostano, nel complesso, in misura significativa da quelli forniti con il precedente referto con riferimento alla data finale del 1993. Non vi sono stati nuovi acquisti di società né aumenti di capitale di quelle già acquistate in passato, per cui i "valori di bilancio dei pacchetti azionari" sono rimasti fermi (prima colonna: 349,9 miliardi). La consistenza dei mutui concessi dall'Ente alle società stesse è variata solo in aumento - non vi sono stati rientri - e di poco, per effetto della concessione di un nuovo mutuo di 200 milioni alla IN.I.DI. (terza colonna: da 847,8 a 848,0 miliardi).

Convienne ribadire che gli importi di cui si è ora detto costituiscono la rappresentazione del complesso degli esborsi effettuati dall'Enpam a vari titoli - prezzo del pacchetto azionario, spese connesse all'acquisto, aumenti di capitale, concessione di mutui - per pervenire, in definitiva e nella sostanza, alla acquisizione degli immobili intestati alle società. A fronte della complessiva spesa di 1197,9 miliardi (349,9 + 848) sta il valore degli immobili stessi, i quali risultano iscritti negli stati patrimoniali delle società secondo il costo storico - vale a dire secondo i costi di acquisto e di produzione sopportati dalle società stesse - decurtato, peraltro, degli ammortamenti effettuati (seconda colonna: 1004,7 miliardi). Si tratta di un valore che può stimarsi, in prima approssimazione, vicino al dato reale, tenuto conto del fatto che le costruzioni sono recenti e che le rivalutazioni di recupero sul deprezzamento monetario possono ritenersi assorbite dalla crisi che da alcuni anni ha investito il mercato immobiliare.

Comunque, ai fini di un possibile, sia pure sommario, raffronto, dal punto di vista dell'Enpam, tra spesa sostenuta ed utilità acquisita, occorre tenere conto anche della complessiva situazione debitoria delle singole società, al netto peraltro, oltre che di quanto dovuto all'Enpam stesso per somme ricevute in mutuo, dei crediti e delle disponibilità liquide. E' evidente, infatti, che l'indebitamento residuo delle società grava sostanzialmente sull'Ente - azionista unico - e quindi si risolve, per l'Ente stesso, in un ulteriore elemento di costo connesso all'acquisto degli immobili.

Il prospetto che segue mostra lo stato dei crediti e dei debiti delle società alla data del 31 dicembre 1994.

Società di esclusiva proprietà dell'Enpam Stato delle disponibilità liquide, dei crediti e dei debiti Milioni di lire al 31 dicembre 1994						
Società	Disponi- bilità liquide (a)	Crediti in totale (b)	Crediti verso Enpam (c)	Debiti in totale (d)	Debiti verso Enpam (e)	Saldo a+ + (b-c) - - (d-e)
S.E.D.	443	3475	0	61725	42482	-15325
PR.E.MO	279	4335	0	63237	50629	-7994
C.I.M.	321	2313	0	67642	46304	-18704
IN.A.ED.	495	2890	0	156787	120122	-33280
IN.I.DI.	256	135	0	181607	123309	-57907
C.I.N.	553	871	0	51663	46484	-3755
Cinecittà 2	1765	681	0	51305	34000	-14859
Cinecittà 3/1	1221	1283	0	29077	22000	-4573
A.G.D.	763	2743	0	72010	66600	-1904
Pericle	1	160	0	75570	74934	-475
C.IN.EDIL	2573	7251	0	231975	221165	-986
T o t a l e	8670	26137	0	1042598	848029	-159762

Capitolo 5. - Passività e situazione amministrativa**5.5.1. Residui passivi**

A fine 1995 il versante passivo della situazione patrimoniale dell'Ente conserva il caratteristico profilo che presenta una dimensione complessiva assai esigua nel raffronto con le attività - il rapporto è di 1 a 21 - e nel contempo una netta prevalenza dei residui passivi nell'ambito delle passività stesse.

Il totale dei residui passivi al 31 dicembre 1995 - 204,7 miliardi - risultano provenire per circa tre quinti dalla gestione dell'anno appena chiuso. I residui provenienti dagli esercizi anteriori - 76,6 miliardi - costituiscono l'effettivo peso patrimoniale. Risulta confermato che la quasi totalità dei residui passivi prodotti da ogni esercizio può considerarsi di natura tecnica¹¹¹, come conferma il fatto che essi alla fine dell'anno successivo appaiono praticamente azzerati.

Secondo la nota metodologia adottata già per i residui attivi, intesa a privilegiare gli aspetti di sostanza, si espone, nella tabella che segue, la serie storica aggiornata dei tassi di produzione dei residui passivi "effettivi"¹¹².

Enpam - Produzione dei residui passivi "effettivi" di ciascun esercizio						
Miliardi di lire						
	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Impegni effettuati nell'anno	1163	1460	1946	2010	2272	2065
Di cui non pagati a fine dell'anno successivo	30	17	70	5	21	21
% del non pagato sugli impegni	2,6	1,2	3,6	0,2	0,9	1,0

L'analisi per esercizi di provenienza dei residui passivi esistenti a fine 1995 mostra quanto segue:

¹¹¹ Si può affermare una produzione "fisiologica" di residui passivi con riferimento alle seguenti voci di spesa: - compensi per lavoro straordinario effettuato nel mese di dicembre, comprensivi del saldo del compenso incentivante; - oneri previdenziali ed assistenziali a carico dell'Ente sulle competenze del mese di dicembre; - imposte a saldo dell'anno precedente; - ritenute fiscali sulle prestazioni e sugli stipendi erogati nel mese di dicembre

¹¹² Per residui passivi "effettivi" si intendono quei residui passivi che sono sopravvissuti per almeno un anno dalla fine dell'anno di provenienza.

Enpam - Residui passivi al 31 dicembre 1995					
Distinti per esercizi di provenienza - Milioni di lire (in totale 204706)					
Esercizio	Restato da pagare al 31.12.1995	Esercizio	Restato da pagare al 31.12.1995	Esercizio	Restato da pagare al 31.12.1995
1982 e prec	0,0	1989	724,5	1993	11917,4
1986	20479,3	1990	2002,5	1994	21069,7
1987	16764,9	1991	2027,4	1995	128124,7
1988	751,7	1992	843,9		

Prescindendo dai residui prodotti dall'esercizio 1995, si osserva che la situazione dei residui passivi "effettivi" risulta notevolmente migliorata rispetto all'anno precedente. Infatti, alla consistenza di 85747,1 milioni (al 31 dicembre 1993: v. relazione precedente) si contrappone il minore importo di 76581,3 milioni a fine 1995.

Si deve, tuttavia, rilevare che sussistono due blocchi di rilevante importo (20479,3 e 16764,9 milioni) e di remota origine, in quanto provenienti dagli esercizi 1986 e 1987. La loro consistenza risulta ridotta di poco rispetto a quella esistente a fine 1993 (rispettivamente 21761,1 e 17108,6 milioni) e risulta, altresì, riferita per la quasi totalità a "partite sospese in attesa di contabilizzazione definitiva". Già nel referto precedente era stata segnalata l'esigenza di una revisione pronta ed accurata atta a portare chiarezza ed a restituire piena significatività alla contabilità patrimoniale. Nel constatare che il biennio è trascorso, per questo specifico aspetto, pressoché invano, si deve riferire che l'Ente interpellato al riguardo e, più in generale, sulla persistenza per anni delle partite sospese, non ha ancora fornito chiarimenti ed elementi giustificativi.

Anche in questo caso è opportuno rinnovare la raccomandazione di arricchire le note illustrative del bilancio consuntivo con l'esposizione dei motivi del mancato smaltimento dei residui almeno per i casi più annosi e di maggiore peso finanziario.

Secondo la sommaria classificazione mantenuta ferma dall'Ente - classificazione meno analitica della esposizione regolamentare per capitoli, prevista dal d.p.r. n.696 - i residui passivi si ripartiscono come segue:

Enpam - Residui passivi al 31 dicembre 1995				
Analisi per oggetto e per esercizio di provenienza - Milioni di lire				
	1986-87	1988	1989	1990
Gestione patrim.immobiliare				1,4
Prestazioni Fondo prev. gen.				
Ricostruzioni ripristini	9,9			261,5
Costruzioni in corso			140,0	447,1
Partite sospese	37234,1	751,7	584,0	1291,7
Trattenute a favore terzi	0,2		0,5	0,8
Imposte, tasse e tributi vari				
Impianti, attrezzature				
Altro				
T o t a l e	37244,2	751,7	724,5	2002,5
	1991	1992	1993	1994
Gestione patrim.immobiliare	100,9	38,1	243,3	5074,0
Prestazioni Fondo prev. gen.	455,1	489,6	4163,6	1808,8
Ricostruzioni ripristini	567,1	237,8	187,1	6457,5
Costruzioni in corso	568,0			
Partite sospese	278,6		4896,7	7060,3
Trattenute a favore terzi	5,2	3,2	5,9	18,7
Imposte, tasse e tributi vari		42,4	2136,7	
Centro elaboraz. dati	52,3		252,1	623,2
Impianti, attrezzature			2,2	
Altro	0,2	32,8	29,8	27,2
T o t a l e	2027,4	843,9	11917,4	21069,7

Nella situazione patrimoniale, parte integrante del consuntivo 1995, il complesso dei residui passivi (compresi quelli prodotti dallo stesso esercizio 1995: 128,1 miliardi) risulta articolato in tre distinte voci, come segue:

- debiti verso lo Stato ed altri Enti	81,1	miliardi
- debiti verso iscritti per prestazioni dovute	13,0	"
- debiti diversi	110,6	"
- totale	204,7	"

5.5.2. Debiti bancari e finanziari

La specifica posta¹¹³ si articola in due voci, come segue: a) mutui passivi per 11,4 miliardi; b) debiti diversi: depositi cauzionali inquilini per 11,7 miliardi.

Quanto ai mutui è opportuno evidenziare l'ulteriore abbattimento (meno 27,3 miliardi) del capitale da restituire per mutui gravanti su immobili dell'Ente, il cui ammontare a fine biennio risulta diminuito di ben 34,3 miliardi (da 45,7 a 11,4 miliardi); abbattimento derivato sia dall'ammortamento sia da estinzioni anticipate. Il peso complessivo, come si vede, è ridotto a meno di un quarto, rispetto all'inizio del 1995, tenuto conto anche dei lievi incrementi (34 milioni nel 1994 e 16 milioni nel 1995) derivati da rivalutazioni del capitale residuo di alcuni mutui indicizzati.

Quanto ai depositi cauzionali costituiti dagli inquilini è interessante notare che il loro ammontare complessivo ha registrato un apprezzabile aumento (da 9,9 a 11,7 miliardi) in quanto nel biennio quelli nuovi sono ammontati a 2,9 miliardi, mentre le restituzioni ne hanno estinti per 1,1 miliardi.

5.5.3. Rimanenze passive d'esercizio

Si osserva il drastico ridimensionamento della passività (da 9,7 a 0,3 miliardi), che peraltro non riveste alcun sostanziale significato gestionale.

Si tratta di una posta tipicamente tecnica introdotta per dare risalto al fatto che vi sono state negli anni precedenti e negli stessi 1994 e 1995 delle entrate di spettanza di esercizi futuri. Si tratta essenzialmente di canoni per la locazione di complessi alberghieri versati anticipatamente dai conduttori. Ovviamente la passività si è ridotta delle quote parti di competenza dell'esercizio 1994 (4,5 miliardi) e dell'esercizio 1995 (5,5 miliardi); essa, tuttavia, si è incrementata di circa 326 milioni per redditi riscossi nel 1994 in conto dell'esercizio 1995 e di circa 264 milioni riscossi nel 1995 per conto dell'esercizio 1996.

Le cennate riduzioni hanno dato, ovviamente, luogo a registrazioni di pari importo nei corrispondenti conti economici tra le componenti non finanziarie (ricavi).

5.5.4. Fondi di accantonamento

Si tratta del debito maturato al 31 dicembre 1995 per il trattamento di fine rapporto spettante al personale in servizio alla data stessa (in due distinte voci: - per gli addetti agli uffici, 15,5 miliardi; - per i portieri 0,8 miliardi).

A distanza di due anni i fondi in questione risultano notevolmente rimpinguati, essendo passati dai 12,8 miliardi al 1° gennaio 1994 ai 16,3 miliardi al 31 dicembre 1995. E l'incremento risulta anche maggiore, se si

¹¹³ Nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 1995.

tiene conto del fatto che ai due fondi, nel medesimo periodo, si è attinto, a seguito di cessazioni dal servizio, per 2,1 miliardi. L'eccezionalità dell'adeguamento, che concerne in particolare l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto del personale amministrativo, è da porre in relazione con l'insorta necessità di tenere conto anche della indennità integrativa speciale, prima esclusa dal computo del credito maturato dai dipendenti.

In ordine alla congruità dell'accantonamento rispetto all'anzianità accumulata dai vari dipendenti, il Collegio sindacale, nella relazione al bilancio consuntivo, non ha formulato espressa attestazione, ma ha comunque fornito generale assicurazione della "rispondenza delle valutazioni del patrimonio alla normativa del codice civile".

5.5.5. Poste rettificative dell'attivo

La passività ha la funzione di ridimensionare le attività iscritte per crediti, automezzi, mobili e macchine di ufficio ed, infine, immobili. Ovviamente la ragion d'essere di essa sta, per un verso, nel rischio statisticamente fondato che alcuni crediti rimangano irrealizzati per morosità od altro, e, per altro verso, nel deperimento sofferto nell'anno dai beni durevoli, sia mobili che immobili.

La posta risulta notevolmente incrementata rispetto all'inizio del biennio (da 12,6 a 18,1 miliardi). Circostanza che deve essere registrata positivamente, per quanto risponde a criteri prudenziali di gestione.

Tuttavia, occorre evidenziare con il massimo risalto che l'ammortamento degli immobili resta assolutamente inadeguato. Basti considerare che la deduzione attribuita per il deperimento verificatosi nel 1994 e nel 1995, pari complessivamente a circa 4,1 miliardi, rappresenta poco più dell'1 per mille del valore assegnato agli immobili all'inizio dello stesso biennio, pari a circa 3861 miliardi. Riguardato il fenomeno da altra angolazione, si deve prendere atto del fatto che l'Ente, pur disponendo di un immenso patrimonio immobiliare, annovera tra i propri costi di gestione un valore relativamente irrisorio a titolo di usura, deperimento, svalutazione e quant'altro delle componenti del patrimonio stesso. E' evidente che, sotto questo riguardo, il risultato economico della gestione ne risulta alterato, per cui gli avanzi di 127,5 e 35,8 miliardi, con cui si chiudono i conti economici, rispettivamente, dell'esercizio 1994 e dell'esercizio 1995, finiscono per essere in parte apparenti.

Il problema è stato ampiamente trattato nel precedente referto ed è stato specificatamente posto all'attenzione degli amministratori per le "adequate, ancorché gradual, misure correttive". La risposta non vi è stata, giacché l'Ente ha aumentato di poco la quota annuale di ammortamento degli immobili rispetto all'esercizio precedente. Al riguardo risulta utile la seguente serie storica delle deduzioni contabilizzate negli ultimi anni:

anno 1989	ammortamento e deperimento degli immobili per	1,2	mil.di
" 1990	"	1,3	"
" 1991	"	1,4	"
" 1992	"	1,5	"
" 1993	"	1,7	"
" 1994	"	2,0	"
" 1995	"	2,1	"

In buona sostanza, L'Ente ha continuato ad applicare il criterio di assoggettare ad ammortamento, nella misura del 3% del valore di bilancio, i soli edifici utilizzati direttamente per i propri uffici (in Roma, via Torino e via Farini). E ciò secondo una prassi ormai decennale, per di più attivata soltanto in parziale adesione alle osservazioni formulate da questa Corte con riferimento all'esercizio 1982.

E' appena il caso di precisare che devono intendersi qui riprodotte, in carenza di nuovi elementi, tutte le osservazioni formulate nel precedente re-

ferto, tra le quali quella relativa al pericolo di una rappresentazione della situazione patrimoniale non sufficientemente fedele.

Si deve comunque dare atto che il problema dell'ammortamento del patrimonio immobiliare da reddito - tutto e non solo parte di esso - nella relazione al consuntivo 1995 riceve un accenno, sia pure solo per evidenziarne la connessione con quello della rappresentazione del patrimonio stesso in base a criteri diversi dal costo storico. Si tratta di un segno di consapevolezza, cui è auspicabile seguano a breve concreti sviluppi.

* * *

Quanto al fondo svalutazione crediti, basti osservare che la consistenza relativa, pari a circa 222 milioni al 31 dicembre 1995, deve essere posta in relazione con i soli crediti vantati dall'Enpam per quote residue di capitali concessi in mutuo agli iscritti ed agli Ordini dei medici; crediti ammon-tanti alla stessa data a circa 29,6 miliardi, i quali, quindi, risultano "rettificati" per rischi di insolvenza nella misura dello 0,75%. Come è evidente restano fuori della logica della rappresentazione patrimoniale del rischio di mancata realizzazione ampie aree creditizie: basti considerare al riguardo la esposizione per mutui concessi alle società (alla data del 31 dicembre 1995: 651,3 miliardi circa).

Fuori nel senso detto sono anche i residui attivi, tra i quali - come si è visto - ve ne sono di annosi in misura cospicua e, quindi, di esposti a rischio per somme notevoli. Doverosamente, peraltro, è da evidenziare che siffatta esclusione concretizza un comportamento confortato da prassi radicata.

* * *

Ampiamente ammortizzati risultano gli arredi di ufficio, i computers e le autovetture: il fondo relativo ammonta a 5,4 miliardi a fronte di un valore delle relative attività di 8,6 miliardi (immobilizzazioni tecniche).

Il costo addebitato agli esercizi 1994 e 1995 per usura, obsolescenza ed altre similari cause è stato, rispettivamente, di 654 e 685 milioni; se ne deduce che, a parte ulteriori eventuali acquisti e fermi i criteri applicati di cui al d.m. 31.12.1988, l'ammortamento sarà completato in circa 5 anni.