

Società immobiliari

Prima di procedere all'esame delle altre voci della Situazione patrimoniale, si ritiene opportuno fare un cenno particolare alle proprietà azionarie dell'Ente in Società immobiliari, acquisite a mente dell'art. 24 punto 3) dello Statuto.

L'Ente nel 1985, usufruendo delle agevolazioni fiscali previste dalla legge n. 17/1985 (cosiddetta Visentini ter) ha posto in liquidazione tutte le sue Società immobiliari ricevendone in proprietà diretta gli immobili.

Nel 1986 si è proceduto all'acquisto di 8 Società immobiliari; nel 1987 è stato assegnato all'Ente il pacchetto azionario della Ausiliare Grande Distribuzione S.p.A., assegnazione avvenuta in sede di sistemazione finale delle attività della Progest S.p.A., una delle Società messe in liquidazione nel 1985, ed infine nel 1991 è stata acquistata la proprietà azionaria della PERICLE IMMOBILIARE S.p.A. e della sua controllata C.IN.EDIL. S.p.A., proprietaria di un importante complesso edilizio a destinazione terziario avanzato in Milano alla Via Lorenteggio.

Il Ministero vigilante, anche riferendosi ai principi espressi dalla Corte dei conti, ha più volte invitato l'Ente a procedere allo scioglimento delle Società di proprietà, specificando che il rilievo di pacchetti azionari previsto dallo Statuto costituisce solo uno strumento per addivenire alla acquisizione della proprietà immobiliare, il cui procedimento deve necessariamente concludersi con la definitiva intestazione all'Ente degli immobili stessi.

L'operazione di scioglimento delle Società comporta degli oneri fiscali ingenti e si risolverebbe in un danno per l'Ente se non fosse attuata in presenza di particolari agevolazioni fiscali, come quelle previste dalla su richiamata legge 23 dicembre 1994, n. 724, di cui il Comitato Direttivo ha ritenuto di dover fruire deliberando lo scioglimento delle due Società di cui si è detto in precedenza.

Comunque, nell'ambito del riesame dell'assetto organizzativo della gestione del patrimonio immobiliare, alla questione sarà dato adeguato rilievo valutando le varie opzioni nella ricerca della soluzione più rispondente agli interessi dell'Ente.

In ossequio a quanto disposto dall'art. 32 punto 4 del Regolamento di cui al D.P.R. 696/79 che richiede indicazioni sui rapporti intervenuti con le società controllate e nelle partecipazioni, si riporta qui di seguito la situazione riassuntiva dei rapporti fra l'Ente e ciascuna delle Società immobiliari di proprietà non ancora liquidate.

E' da porre in rilievo, in particolare, che a seguito dello scioglimento della Pericle Immobiliare S.p.A. compare per la prima volta un valore netto di bilancio riferito direttamente alla Società CINEDIL, proprietaria del complesso immobiliare in Milano a Via Lorenteggio, che ammonta complessivamente a

L. 141.265.457.623 e comprende il valore netto di bilancio già riferito a Pericle Immobiliare S.p.A. (L. 47.285.485.185 meno L. 18.000.000 - valore iscritto in bilancio del terreno in Milano Via Lorenteggio - = L. 47.267.485.185), l'entità dei mutui ad essa concessi (L. 75.186.320.241) ed i relativi interessi maturati fino allo scioglimento (L. 18.811.652.197), che sono stati all'Ente restituiti non materialmente, bensì con l'assegnazione del pacchetto azionario CINEDIL e di quest'ultimo pertanto costituiscono il costo contabilmente appostato.

Società per Azioni	Valore netto nel bilancio dell'Ente		Consistenza dei mutui concessi	
	all'1.1.1995	al 31.12.1995	all'1.1.1995	al 31.12.1995
Sviluppo Edile Direzionale	43.597.562.466	43.597.562.466	42.482.396.140	42.482.396.140
Programma Edilizio Moderno - PR E MO	19.973.704.706	19.973.704.706	50.629.107.639	50.629.107.639
Centro Immobiliare Moderno	18.110.106.319	18.110.106.319	46.304.118.600	46.304.118.600
Iniziative Ambientali Edificatorie IN.A.ED.	78.169.321.284	78.169.321.284	120.121.825.971	120.121.825.971
Iniziative Immobiliari Differenziate IN.I.DI. (liquidata in data 4.5.95)	85.874.826.553	—	123.308.862.830	—
Compendio Immobiliare Nuovo C.I.N.	23.285.587.599	23.285.587.599	46.483.619.519	46.483.619.519
Cinecittà Due S.p.A.	13.037.740.238	13.037.740.238	34.000.000.000	34.000.000.000
Cinecittà Treuno S.p.A.	12.525.080.690	13.525.080.690	22.000.000.000	21.000.000.000
Ausiliare Grande Distribuzione	8.001.907.358	8.501.907.358	66.600.000.000	66.100.000.000
Pericle Immobiliare S.p.A. (liquidata in data 26.5.95)	47.285.485.185	—	74.934.426.241	—
Costruzioni Iniziative Edili CINEDIL S.r.l. (assegnata all'Ente in sede di liquidazione della Pericle Immobiliare S.p.A.)	—	141.265.457.623	221.164.529.953	221.164.529.953
TOTALE	349.861.322.398	359.466.468.283	848.028.886.893	651.285.597.822

L'ammontare globale degli investimenti operati dall'Ente a mezzo di rilievo di pacchetti azionari totalitari di Società immobiliari, come previsto all'art. 24 punto c) dello Statuto, ascende quindi al 31.12.1995 a complessive L. 1.010 miliardi (somma dei valori netti di bilancio e della consistenza dei mutui di cui alla precedente tabella).

Il valore netto di bilancio rappresenta il costo del rilievo dei pacchetti azionari e degli intervenuti aumenti di capitale ed è riportato nell'elenco delle proprietà immobiliari dell'Ente (parte b) (vedi tab. XXII allegata) con l'indicazione degli immobili di cui sono proprietarie le singole Società. Nell'allegata Tabella XVIII relativa al patrimonio mobiliare dell'Ente è invece compresa la restante parte dell'investimento in parola (pari, come surriportato, a L. 651.285 milioni) alla voce "mutui ordinari a diversi" che comprende anche i mutui al personale.

I mutui concessi dall'Ente alle proprie Società sono stati utilizzati per l'estinzione di passività onerose (finanziamenti bancari o di terzi in genere). Tali mutui, trattandosi in sostanza di prestiti ad entità patrimoniali di esclusiva proprietà dell'Ente, sono assistiti da interessi compatibili con i redditi delle Società medesime e comunque ad un tasso non inferiore al 5%. Gli interessi forniti da tali mutui di competenza dell'esercizio sono stati i seguenti:

<u>SOCIETA' PER AZIONI</u>	<u>TASSO</u>	<u>IMPORTO</u>
— Sviluppo Edile Direzionale S.p.A.	5%	L. 2.124.119.807
— Programma Edilizio Moderno S.p.A.	5%	L. 2.531.455.382
— Centro Immobiliare Moderno S.p.A.	5%	L. 2.334.343.732
— Iniziative Immobiliari Differenziate S.p.A. . .	5%	L. 5.901.042.205
— Iniziative Ambientali Edificatorie S.p.A.	5%	L. 6.006.091.299
— Compendio Immobiliare Nuovo Cin	5%	L. 2.326.920.701
— Cinecittà Due S.p.A.	10%	L. 3.400.000.000
— Cinecittà Treuno S.p.A.	10%	L. 2.177.808.219
— Ausiliare Grande Distribuzione S.p.A.	6%	L. 3.989.342.466
— Pericle Immobiliare S.p.A. (liquidata il 17.12.95)	5%	L. 3.587.089.883
— Costruzioni Iniziative Edili C.IN.EDIL. S.r.l.	5%	L. 11.058.226.498
		<u>L. 45.436.440.192</u>

Attuando le direttive dell'Ente, è stato sottoposto a revisione contabile lo stato patrimoniale delle singole Società al 31 dicembre 1994.

La Società di revisione (Reconta ERNST & YOUNG) ha rilevato che gli ammortamenti degli immobili delle singole Società o non sono stati effettuati o sono stati effettuati in maniera non sistematica; pertanto, suggerisce l'adozione di un criterio sistematico ritenendo congruo un ammortamento operato con l'aliquota annua dell'1%. Le Società dell'Ente, di conseguenza, opereranno in tal senso già con il bilancio consuntivo dell'esercizio 1995.

Oltre a tale osservazione, non avendo null'altro di rilevante da eccepire, la Società di revisione, in ordine alle singole Società immobiliari dell'Ente, ha espresso il giudizio che lo stato patrimoniale nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, in conformità alle norme di legge che disciplinano il bilancio di esercizio, interpretate ed integrate dai corretti principi con-

tabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, e, ove mancanti, dall'International Accounting Standard Committee (I.A.S.C.).

Proseguendo nell'analisi delle poste attive della situazione patrimoniale, si rileva che le **Immobilizzazioni Tecniche** dell'Ente sono costituite da due voci: quella relativa ad "Automezzi", che non ha avuto movimenti; quella relativa a "Mobili e macchine da ufficio" ha subito nel 1995 un incremento di L. 646.592.867 per acquisto di attrezzature varie (calcolatrici, personal computers, impianti ecc.) e un decremento di L. 40.554.522 per attrezzature rese in permuta. Per il rilievo del deperimento e dell'ammortamento di tali voci si fa rinvio all'apposita voce del passivo.

Fra i **Conti d'ordine**, infine, figura nell'attivo e nel passivo solo la voce "Valori di terzi a cauzione", la cui consistenza complessiva a fine anno riguarda le seguenti partite: L. 63.615.211 per depositi costituiti da varie ditte appaltatrici a garanzia di lavori di manutenzione in corso di esecuzione; L. 330.454.753 si riferiscono ad alcuni depositi cauzionali di locatari di immobili dell'Ente che occorrerà trasferire alla Banca Cassiere al fine di pervenire ad una unitaria e più razionale rappresentazione della partita tra le voci del passivo patrimoniale.

Passività

Si analizzano qui di seguito le voci costituenti la parte passiva della situazione patrimoniale.

Per quanto concerne i **Residui Passivi**, si fa rinvio alle notizie in merito fornite nelle "considerazioni generali" in sede di illustrazione della Situazione Amministrativa. Il raggruppamento secondo le voci riportate nella Situazione Patrimoniale distingue tra debiti verso lo Stato ed altri Enti (trattasi di imposte IRPEG e ILOR e di ritenute fiscali e previdenziali operate nel mese di dicembre e versate ai vari Enti entro la prima quindicina di gennaio); debiti verso iscritti per prestazioni previdenziali, e debiti diversi (ivi inclusi i residui impegni per spese in c/capitale).

Tra i **Debiti bancari e finanziari** si riscontra la voce "Mutui passivi" concernente il residuo capitale in ammortamento di mutui fondiari su immobili di proprietà dell'Ente. L'ammontare globale dei mutui in essere è diminuito nel corso del 1995 di L. 7.025.857.291; la voce si è per converso incrementata di L. 16.029.419 per effetto della iscrizione della rivalutazione del capitale residuo verificatasi per alcuni mutui indicizzati.

La voce "Debiti diversi: depositi cauzionali inquilini" accoglie il movimento dei suddetti depositi presso la Banca cassiera: la costituzione di depositi per nuove affittanze ha comportato incrementi globali di L. 1.429.155.002, mentre

si sono registrati decrementi per restituzioni di depositi già costituiti (cesstate locazioni) per L. 606.207.612, talché a fine esercizio la voce assomma una consistenza globale di L. 11.673.664.515.

Quali **Rimanenze passive d'esercizio** figurano "*risconti passivi*" per L. 264.093.052: trattasi di redditi immobiliari di pertinenza di anni successivi ma accertati e incassati in via anticipata nell'esercizio 1995; essi costituiscono quindi una passività in ossequio ai principi della annualità e della competenza dettati dalle norme sulla contabilità degli Enti Pubblici. L'importo originario di L. 5.548.355.554 che era costituito da redditi di pertinenza dell'esercizio 1995, è stato imputato all'esercizio stesso, come si riscontra tra le entrate del Conto Economico — parte seconda. La voce viene incrementata della somma di L. 264.093.052 che costituisce quota di tali redditi di pertinenza dell'esercizio 1996, come si riscontra tra le spese del Conto Economico — parte seconda.

Fra i **Fondi di accantonamenti vari** figura innanzi tutto il "*Fondo liquidazione anzianità di servizio al personale*": il movimento qui riportato concerne in uscita l'utilizzo del Fondo per liquidazioni al Personale cessato dal servizio (L. 1.489.223.276) e in entrata l'adeguamento del Fondo per L. 4.556.030.893 (di cui L. 88.857.140 versate a copertura dell'indennità maturata da personale proveniente da altri Enti) in modo che complessivamente esso rappresenti l'ammontare di quanto dovuto al personale al 31.12.1995 per indennità di anzianità di servizio. Risulta iscritto anche il "*Fondo liquidazione indennità anzianità portieri*", che subisce analoghi movimenti: nel 1995 esso è stato utilizzato per L. 103.705.337, e viene invece aumentato di L. 145.133.985 per adeguarne la consistenza al 31.12.1995.

L'eccezionale aumento del primo Fondo è dovuto alla modificazione dei criteri di calcolo dell'indennità di anzianità (legge 37/94) riferita ora anche ad una quota dell'indennità integrativa speciale.

Fra le **Poste rettificative dell'attivo** figura innanzitutto la voce "*Fondo svalutazione crediti*" riferita ai residui capitali di mutui agli iscritti ed agli Ordini dei Medici (l'estensione ai mutui concessi agli Ordini è motivata dalla crescente consistenza di essi, specie se posta in relazione alla riduzione della consistenza di quelli relativi agli iscritti), per la cui determinazione si è adottato il criterio che tiene conto dei rischi di insolvenza, di flessione dell'indice e di revisione per decesso od invalidità e per anticipata estinzione nella percentuale di svalutazione dello 0,75% come nei passati esercizi. Tale percentuale di svalutazione viene applicata sui capitali residui a fine anno, per cui la consistenza del Fondo a fine esercizio è di L. 222.364.523.

Il Fondo è stato utilizzato nel 1995 per L. 197.062.472 ed ha segnato una variazione in aumento di L. 199.625.402.

Ai Fondi di Ammortamento sono applicate nelle seguenti misure le aliquote di deperimento di ciascuna categoria di beni, alla luce di quanto stabilito in materia, a decorrere dall'1.1.1989, dal Decreto del Ministero delle Finanze del 31.12.1988:

- mobili e macchine ordinarie d'ufficio: 12%;
- macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche, compresi i computers e i sistemi telefonici elettronici: 20%;
- autovetture: 25%;
- edifici: 3%.

Pertanto, il "*Fondo Ammortamento automezzi, mobili e macchine d'ufficio*" è stato incrementato di L. 685.117.128 applicando i suddetti coefficienti ai valori di inventario delle varie categorie di beni acquistati dall'anno 1988 in poi (per i beni esistenti al 31.12.1987 si era raggiunto l'ammortamento totale con il Bilancio consuntivo 1987). Il Fondo inoltre è stato utilizzato per L. 38.904.522 in relazione a beni resi in permuta.

Il "*Fondo Ammortamento immobili*" è stato istituito fin dal 1986 accogliendo le raccomandazioni avanzate in tal senso dalla Corte dei Conti e dal Ministero vigilante. L'Ente peraltro ha sottoposto ad una procedura di ammortamento solo gli immobili aventi destinazioni tecniche per i quali si può prevedere che entro un certo numero di anni divengano obsoleti o, in termini più latenti, non più adeguati tecnicamente all'assolvimento delle funzioni per cui erano stati costruiti.

Pertanto, è stato sempre sottoposto a procedure di ammortamento la parte del patrimonio immobiliare destinata a sede degli uffici dell'Ente (da considerarsi di natura strumentale e quindi ammortizzabile); nell'esercizio 1995 il Fondo così costituito si incrementa di L. 2.109.177.222, pari al 3% dei valori di bilancio degli immobili in questione (in Roma a Via Torino 38, Via Torino 40, Via Farini 17).

Il problema dell'ammortamento del patrimonio immobiliare da reddito, connesso a quello della rappresentazione del valore di esso in base a criteri diversi dal costo storico, sarà riesaminato una volta risolta la questione suddetta.

Infine, il **Patrimonio netto** dell'Ente, costituito dalle Riserve tecniche di tutti i Fondi di previdenza gestiti e riportato nella Situazione patrimoniale — secondo quanto disposto dalle norme di cui al D.P.R. 696/1979 — sotto la voce "*Avanzo economico dei precedenti esercizi*", ha subito variazioni in aumento per complessive L. 35.808.835.836 quale avanzo economico dell'esercizio 1995, passando quindi da L. 5.254 miliardi circa dell'inizio dell'esercizio ad oltre L. 5.290 miliardi alla fine dell'esercizio, importo pari a 6 annualità delle pensioni in essere al 31.12.1995.

Determinazione del patrimonio "da reddito" dell'Ente

Sulla base della situazione patrimoniale al 31.12.1995, e per consentire omogeneità di raffronto con i precedenti esercizi, si ritiene di dover riportare qui di seguito alcune usuali considerazioni sulla struttura del patrimonio dell'Ente.

Innanzitutto si rileva che una notevole aliquota di esso (L. 424.000 milioni di residui attivi) non può considerarsi un investimento produttivo in quanto trattasi di somme non ancora riscosse; il vero e proprio patrimonio "da reddito" è costituito dal totale delle attività diminuite dei residui attivi e delle partite passive iscritte nella Situazione Patrimoniale per rettificare le corrispondenti voci dell'attivo: il risultato va rettificato, inoltre, degli incrementi subiti nell'esercizio dai componenti patrimoniali per effetto dei proventi lordi e delle plusvalenze.

— Attività (al netto degli investimenti impegnati ma non ancora effettuati)	L. 5.535.109 milioni
meno:	
Residui attivi	L. 424.307 milioni
Partite rettificative	<u>L. 18.056 milioni</u>
	<u>L. 442.363 milioni</u>
	<u>L. 5.092.746 milioni</u>
meno altresì:	
Proventi patrimoniali lordi e plusvalenze	<u>L. 279.001 milioni</u>
PATRIMONIO NETTO "DA REDDITO" . . .	<u><u>L. 4.813.745 milioni</u></u>

Riassuntivamente, la struttura del patrimonio "da reddito" dell'Ente si presenta così articolata nelle varie forme di impiego:

	all'1.1.1995	al 31.12.1995
— Beni d'uso (mobili, attrezzature d'ufficio, ecc.) .	0,05%	0,06%
— Valori mobiliari (titoli)	0,78%	0,56%
— Mutui e prestiti al Personale	0,11%	0,10%
— Mutui ipotecari "Indicizzati"	0,53%	0,52%
— Mutui a Società immobiliari di proprietà	17,11%	12,58%
— Immobili e partecipazioni immobiliari	78,45%	82,30%
— Tesoreria e conti correnti vincolati	2,97%	3,88%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Dal confronto si rileva che le aliquote più importanti del patrimonio sono concentrate nella proprietà immobiliare (anche attraverso i mutui alle Società immobiliari di proprietà dell'Ente), costituendo esse il 94,88% di tutto il patrimonio.

La redditività assicurata dal patrimonio viene analizzata nelle pagine seguenti in sede di illustrazione delle categorie del conto economico.

IL CONTO ECONOMICO

La struttura del Conto economico voluta dal Regolamento approvato con D.P.R. 696/1979 impone la presentazione di poche Categorie estremamente riassuntive: per una migliore comprensione dei dati è necessario pertanto procedere ad analisi particolari alle quali si provvede seguendo gli schemi usati nelle relazioni ai bilanci precedenti in modo da poter operare anche le riclassificazioni necessarie per individuare le competenze (in termini di entrate e di spese) di ciascuno dei Fondi di previdenza gestiti dall'Ente.

Parte I - ATTIVO

Per quanto attiene alla Categ. I - **Aliquote contributive**, si registra un'entrata complessiva di L. 1.258.193.087.629: per più dettagliate considerazioni su queste voci di entrata si fa rinvio alle analisi dei risultati economici di ciascun Fondo di previdenza.

Alla Categ. VII - **Entrate derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi** è registrato l'importo di L. 800.000 realizzato con la permuta di attrezzature il cui valore di acquisto era ormai interamente ammortizzato.

Alla Categ. VIII - **Redditi e proventi patrimoniali** figura l'importo complessivo di L. 268.069.131.017 costituito dalle voci che qui si riportano:

1) Proventi da investimenti immobiliari (fitti attivi e varie)	L. 197.972.208.968
2) Interessi attivi su mutui a Società immobiliari . .	L. 45.436.440.192
3) Interessi su mutui ipotecari ordinari e su prestiti al personale	L. 427.530.247
4) Interessi attivi su mutui agli Ordini	L. 696.509.726
5) Interessi attivi su mutui "indicizzati" ad iscritti ed altri	L. 3.294.488.562
6) Interessi su titoli	L. 3.330.226.250
7) Interessi attivi bancari	L. 16.892.743.972
8) Interessi su depositi cauzionali	L. 18.983.100
Totale redditi e proventi patrimoniali	<u><u>L. 268.069.131.017</u></u>

Rispetto al precedente esercizio le entrate su elencate hanno fatto registrare variazioni di minima entità.

Per quanto concerne gli interessi moratori, già dal Bilancio 1990 essi non compaiono più nella Categoria VIII, ma sono ricompresi nella Categoria X -

"Entrate non classificabili in altre voci", di cui si dirà appresso, in ossequio ad una classificazione formalmente più consona alla struttura voluta dal Regolamento approvato con D.P.R. n. 696/79. In valori assoluti, il totale della Categoria VIII, **"Redditi e proventi patrimoniali"**, risulta superiore di circa L. 3.990 milioni rispetto all'esercizio 1994 (L. 264.078 milioni).

Si procede ora ad una analisi particolareggiata e ad una riclassificazione dei dati concernenti i fitti attivi, utile anche a dar conto della redditività del solo patrimonio immobiliare, costituente come già detto la gran parte di tutto il patrimonio dell'Ente: a tal fine, anche per un omogeneo confronto con i risultati degli esercizi precedenti, l'entità dei proventi da investimenti immobiliari viene rettificata detraendo la quota di essi rimborsata o restituita, per L. 15.664.855 (inclusa al passivo tra le *"poste correttive e compensative di entrate correnti"*: v. specifica più avanti), e aggiungendo L. 2.055.545.793 di maggiori accertamenti di residui attivi per affitto di immobili (v. Tabella), rappresentati nella parte II del Conto Economico. Una ulteriore rettifica va operata aggiungendo la parte di proventi accertati e incassati in esercizi precedenti, ma di competenza dell'esercizio 1995 e sottraendo quelli accertati ed incassati nel presente esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo: trattasi di L. 5.548.355.554 e di L. 264.093.052, rappresentati nella II parte del Conto Economico, di cui si è fatto cenno in sede di illustrazione delle voci della situazione patrimoniale (voce *"risconti passivi"*).

Pertanto si ha:

— Proventi da investimenti immobiliari	+	L. 197.972.208.968
— Rimborsi di proventi	—	L. 15.664.855
— Riaccertamenti residui attivi affitti	+	L. 2.055.545.793
— Entrate incassate in esercizi precedenti di competenza dell'esercizio	+	L. 5.548.355.554
— Entrate incassate nell'esercizio di competenza dell'esercizio successivo	—	L. 264.093.052
	+	<u>L. 205.296.352.408</u>

Tale importo costituisce il 5,38% dell'intero compendio immobiliare esistente a fine 1995 (vedi elenco allegato), depurato però dell'importo di L. 14.491.282.060 che risulta in bilancio ma che si riferisce a residui impegni per ricostruzioni, ripristini, trasformazioni di immobili ed impianti non ancora effettuati a fine 1995 e quindi non produttivi di reddito. Nel calcolo non viene considerato inoltre l'importo di L. 359.484.488.283 costituente il valore delle Società di proprietà: gli immobili ad esse riferiti, infatti, procurano entrate direttamente per le Società proprietarie, e non per l'Ente, a cui peraltro pervengono gli interessi sui mutui concessi alle Società e/o gli eventuali futuri dividendi.

La redditività del patrimonio immobiliare, così calcolata per un utile raffronto con il precedente esercizio 1994, passa dal 5,66% di quell'anno al

5,38% del 1995. La redditività degli investimenti immobiliari resta ancora condizionata dal fatto che gli edifici a destinazione abitativa, acquistati in ossequio a disposizioni di legge, hanno prodotto nel 1995 un reddito fissato in larga misura dalla legge sull'"equo canone", pari al 3,85% del valore locativo dell'immobile (e non del valore di mercato).

Il Comitato Direttivo, con deliberazione del 13 gennaio 1995, ha fissato le condizioni di rinnovo dei contratti di locazione con patti in deroga alla legge n. 392/78, prevedendo aumenti scaglionabili sino ad un massimo di sette anni. La deliberazione, che contempera le esigenze di redditività dell'Ente con le richieste di gradualità degli aumenti avanzate dagli inquilini, comporterà a regime un incremento medio di circa il 100% dei canoni. Gli incrementi dei redditi si produrranno quindi gradualmente con il rinnovo dei contratti mano a mano che quelli in vigore andranno in scadenza.

Anche le locazioni degli edifici a destinazione commerciale risentono ancora, per il perdurare di alcuni fattori di crisi del sistema economico, di momenti di difficoltà.

Per determinare invece la redditività lorda complessiva di tutto il patrimonio dell'Ente (e non solo quindi di quello immobiliare), occorre aggiungere al totale dei redditi inclusi nella Categoria VIII, rettificati come sopra detto, anche le altre entrate di cui alla Categoria X ascrivibili alla gestione del patrimonio dell'Ente, quali sono gli interessi di mora.

Pertanto si ha:

— Redditi e proventi patrimoniali (Cat. VIII) . . .	L. 268.069.131.017
— Riaccertamenti residui attivi (importo netto) . . +	L. 994.244.163
— Rimborso di proventi -	L. 15.664.855
— Entrate di competenza dell'esercizio accertate in precedenti esercizi +	L. 5.548.355.554
— Entrate accertate nell'esercizio e di competenza dell'esercizio successivo -	L. 264.093.052
— Entrate derivanti dalla vendita di beni (Cat. VII) +	L. 800.000
— Entrate non classificabili in altre voci (Cat. X) +	L. 4.371.694.437
	<u>L. 278.704.467.264</u>

Rapportando il predetto totale alla consistenza di tutto il patrimonio "da reddito", come determinato in sede di commento finale alla illustrazione della Situazione Patrimoniale (v. pagine precedenti), si ha una redditività lorda complessiva del 5,79% (nel precedente esercizio 5,91%).

Al reddito del patrimonio occorre comunque aggiungere le "plusvalenze" contabilizzate, di cui si dirà appresso.

Il Conto Economico presenta, quindi, la Categ. IX — **Poste correttive e compensative di spese correnti**. La voce è qui posta in ossequio al divieto della compensazione fra entrate e spese, e si riferisce a recuperi e rimborsi sulle seguenti spese:

a) su oneri per la gestione del patrimonio immobiliare	L. 38.297.194.586
b) su prestazioni dei Fondi di previdenza gestiti ..	L. 3.971.361.634
c) su spese varie	L. 305.680.148
Totale	<u>L. 42.574.236.368</u>

Alla lettera a) sono indicate le quote di spese per la gestione degli immobili, recuperate a carico degli inquilini (portierato, riscaldamento, pulizie, ecc.), il cui ammontare risulta incrementato rispetto al precedente esercizio (recuperi per L. 35.891 milioni).

Alla lettera b) figurano le prestazioni che, per decesso o irreperibilità o perdita del diritto del beneficiario, vengono reincamerate dall'Ente: ove fossero portate in detrazione delle spese per prestazioni si avrebbero risultati di più semplice interpretazione.

I recuperi di cui alla lettera c), per L. 305.680.148, si riferiscono a numerosi rimborsi di natura diversa e di modesta entità unitaria imputabili fra gli oneri di gestione generale.

La Categoria X — **Entrate non classificabili in altre voci** — accoglie le seguenti partite: "*Versamenti del Personale per riscatti a fini di quiescenza*" per L. 476.112; "*Interessi di mora*" comprendente essenzialmente quanto a tale titolo maturato a favore dell'Ente nei confronti di inquilini e mutuatari: l'importo riferito al 1995 ascende a L. 1.513.841.369, di cui L. 1.052.003.880 per interessi di mora relativi ai mutui ipotecari dall'Ente concessi alla IN.I.DI. S.p.A., maturati anteriormente alla data di rilievo da parte dell'Ente medesimo della suddetta Società, contabilizzati in sede di liquidazione di essa e di assegnazione all'Ente, unico azionista, del patrimonio immobiliare; "*Sanzioni ed interessi per ritardato pagamento contributi*", in cui sono affluite soprattutto le somme aggiuntive applicate in caso di ritardo nei versamenti dei contributi da parte delle UU.SS.LL.: l'importo accertato per il 1995 è di L. 2.857.376.956 (nel precedente esercizio L. 4.052.910.664). Il totale della Categoria X ascende pertanto a L. 4.371.694.437.

Nella parte seconda del Conto Economico, relativo alle Entrate, fra i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari figura innanzitutto, alla lettera A, l'importo netto di L. 5.548.355.554, costituente redditi garantiti per varie locazioni anticipatamente riscossi nell'anno 1991 e nel 1994 ma di competenza dell'esercizio 1995. Alla lettera B) è registrato il fitto figurativo dei locali di proprietà adibiti a sede dell'Ente, per un importo di L. 696.380.000; la voce è

iscritta in ossequio a raccomandazioni in tal senso formulate dal Ministero vigilante e di essa si trova corrispondente partita nella parte passiva del Conto economico.

Ma la voce più consistente e significativa riguarda le "*variazioni patrimoniali straordinarie*" (lettera D): comprende innanzi tutto le variazioni nei residui, qui inserite come suggerito dalla Corte dei conti, e riguarda maggiori residui attivi per L. 3.224.604.564 e minori residui passivi per L. 1.696.680.780.—

Le altre variazioni patrimoniali concernono le rivalutazioni e plusvalenze degli investimenti, il cui importo complessivo è costituito da plusvalenze su mutui edilizi indicizzati per un ammontare di L. 296.749.760.

La plusvalenza sub a) va riducendosi di anno in anno in rapporto alla progressiva diminuzione dei mutui in ammortamento.

Parte II - PASSIVO

Nella parte passiva del Conto Economico, fra le spese correnti trovano collocazione le Categorie qui di seguito analizzate.

Categ. I - Spese per gli Organi dell'Ente

—

La spesa complessiva per il funzionamento degli Organi Statutari e delle Commissioni varie è stata liquidata nelle misure indicate dalle disposizioni di legge e ministeriali che regolano la materia. In particolare per le indennità di carica e le medaglie di presenza si è tenuto conto del D.P.R. 31.12.79 e successive modificazioni, e dell'adeguamento delle misure stabilite, a decorrere dal 1° gennaio 1991, con decreto ministeriale dell'8.7.91 per i componenti del Collegio Sindacale, e del 13.7.91 per i Consiglieri. Per quanto riguarda i rimborsi di spese, essi sono stati liquidati nelle misure previste dalla legge 18.12.1973, n. 836 e dalla legge 28.2.1990 n. 37 per i dipendenti statali, con le precisazioni di cui al D.P.C.M. 16.3.1990. La spesa complessiva è aumentata rispetto al precedente esercizio ed è stata pari a L. 592.888.012 (nel 1994 circa L. 535 milioni) di cui L. 41.342.457 riferibili direttamente al funzionamento dei Comitati Consultivi dei Fondi speciali a favore dei Medici convenzionati con il S.S.N. Detta somma deve venire corretta del riaccertamento in meno nei residui passivi relativi all'esercizio 1990 per L. 100.618.382, diminuzione, rispetto a quanto preventivato, della spesa per l'elezione dei Comitati Consultivi. Per quanto afferisce al rimborso delle spese di viaggio e di trasferta, l'applicazione delle ultime disposizioni di legge ha consentito un maggiore adeguamento dei rimborsi di spese per i Consiglieri dell'Ente al pari di quanto stabilito per il personale dirigente generale dello Stato.

La spesa è costituita dai seguenti elementi:

1) Compensi e medaglie ai componenti del Comitato Direttivo ed esecutivo per la partecipazione alle riunioni degli Organi e delle Commissioni (compresi gli oneri fiscali)	L.	85.584.413
2) Compensi statutari al Presidente, al Vice Presidente (compresi gli oneri fiscali)	L.	125.368.507
3) Compensi statutari al Collegio Sindacale (compresi gli oneri fiscali)	L.	28.133.600
4) Rimborso spese di viaggio e trasferte per riunioni di Organi Statutari	L.	353.801.492
Totale	<u>L.</u>	<u>592.888.012</u>

Nel corso dell'esercizio si sono avute: n. 3 riunioni del Consiglio Nazionale, n. 19 riunioni del Comitato Direttivo, n. 15 riunioni del Comitato Esecutivo, n. 7

riunioni dei Comitati Consultivi (totale complessivo n. 44 riunioni, a fronte di n. 41 riunioni nel precedente esercizio), n. 14 riunioni del Collegio Sindacale nonché numerose riunioni di commissioni consiliari.

Categ. II - Oneri per il personale in servizio

La spesa complessiva di L. 23.861.298.786 che figura nella prima parte del Conto Economico si riferisce alle voci di spesa, rilevate al lordo di recuperi e rimborsi, facenti parte della Cat. II come voluto dal Regolamento approvato con D.P.R. 696/79 (stipendi ed altri assegni fissi, compensi incentivanti e per lavoro straordinario, indennità e rimborsi di spese per missioni, oneri previdenziali, corsi di aggiornamento). Per una più compiuta e utile rassegna degli oneri per il personale, si ritiene di fornire la seguente analisi che tiene conto sia dei recuperi che di altri oneri rilevati in Categorie diverse, quali le spese per interventi assistenziali e gli oneri per il personale in quiescenza:

— Stipendi ed altri assegni fissi (al netto di recuperi per L. 122.937.526)	L. 13.705.967.247
— Compensi incentivanti e per lavoro straordinario (al netto dei riaccertamenti in meno nei residui passivi per L. 16.767.103)	L. 3.853.232.807
— Indennità e rimborsi di spese per missioni (al netto di recuperi per L. 3.438.500)	L. 225.740.593
— Oneri previdenziali e assistenziali a carico dell'Ente	L. 5.929.496.170
— Corsi di aggiornamento per il Personale (al netto di riaccertamenti in meno nei residui passivi per L. 426.000)	L. 3.292.750
— Interventi assistenziali a favore del personale (v. Categ. VI)	L. 178.190.000
— Equo indennizzo (v. Categ. VI)	L. —
— Oneri per il personale in quiescenza (v. Categ. III)	L. 501.934.419
Totale	<u>L. 24.397.853.986</u>

Il totale delle voci suddette ha subito un incremento dell'1,74% rispetto al precedente esercizio (L. 23.979.728.918).

Sono stati operati interventi assistenziali a favore del Personale, entro il limite dell'1% dell'onere relativo in base alle norme di cui all'art. 59 del D.P.R. 509/1979.

Per la determinazione del costo totale del personale occorre però tener

presente anche la somma di L. 4.467.173.753 accantonata per adeguamento dell'indennità di anzianità di servizio, somma riportata nella seconda parte del Conto economico fra le partite che non hanno dato luogo a movimenti finanziari. Dell'incremento eccezionale del Fondo di accantonamento si è già riferito in sede di illustrazione delle voci della situazione patrimoniale. L'onere complessivo per il personale è stato quindi pari a L. 28.865.027.739, superiore di circa L. 4.207 milioni rispetto al precedente esercizio (L. 24.657 milioni).

L'incidenza percentuale sulle entrate correnti (contributi e proventi patrimoniali) è pari all'1,88% mentre nel precedente esercizio era risultata dell'1,55%.

Nelle more della stipula del 1° contratto collettivo di lavoro del personale degli Enti privatizzati, per il 1995 ha trovato attuazione nei confronti del personale delle qualifiche funzionali il nuovo C.C.N.L. del personale degli Enti pubblici non economici per gli aspetti economici e normativi di immediata applicazione.

Inoltre, sulla base di quanto previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 509/94 in ordine all'esercizio della facoltà di opzione per la permanenza nel pubblico impiego, n. 45 dipendenti hanno esercitato nel corso del 1995 detta facoltà, e n. 4 dei medesimi sono stati trasferiti per mobilità in Amministrazioni pubbliche.

La consistenza numerica del personale di ruolo in servizio, su di un organico complessivo di n. 583 unità, ha subito nel corso dell'anno i seguenti movimenti:

Consistenza all'inizio dell'esercizio	n. 454
Cessazioni per dimissioni volontarie	n. 11
Cessazioni per raggiungimento dei limiti di età	n. 2
Cessazioni per mobilità del personale	n. 4
Consistenza alla fine dell'esercizio	<u>n. 437</u>

Categ. IV - Spese per l'acquisto di beni di consumo e di servizi

La spesa complessiva di L. 89.042.987.820 è qui rilevata al lordo di eventuali recuperi, come voluto dal Regolamento approvato con D.P.R. 696/79, e può suddividersi in due gruppi: "*spese di amministrazione*" (L. 11.071.626.811) ed "*oneri per la gestione degli investimenti*" (L. 77.971.361.009).

Anche in questo caso si ritiene utile fornire qui di seguito una rappresentazione analitica delle singole voci di spesa che, partendo dai dati del Conto Economico, tenga altresì conto di recuperi e rettifiche e di oneri della stessa natura inseriti in altre categorie di spesa, al fine di consentire una più agevole ripartizione della spesa tra ciascuno dei Fondi gestiti; si procede inoltre ad un raffronto analitico con quanto speso nell'esercizio precedente.

Spese d'amministrazione

	1994	1995
— Acquisto di pubblicazioni e spese stampa bollettino	L. 1.127.803.675	L. 1.260.101.770
— Acquisto materiali di consumo e manutenzione di attrezzature di ufficio	L. 789.768.158	L. 972.334.389
— Acquisto vestiario e divise per commessi e portieri	L. 20.929.860	L. 27.820.990
— Fitto locali	L. 833.980.971	L. 431.188.002
— Spese postali, telegrafiche, telefoniche	L. 1.447.408.392	L. 1.493.418.635
— Manutenzione, riparazione, gestione locali Sede	L. 1.494.308.343	L. 1.832.120.988
— Spese per l'energia elettrica	L. 346.162.500	L. 351.296.009
— Manutenzione, noleggio, esercizio mezzi di trasporto	L. 62.557.994	L. 180.217.652
— Spese per il funzionamento di commissioni varie	L. —	L. —
— Spese per studi, indagini, rilevazioni, incarichi professionali	L. 190.386.092	L. 315.333.829
— Spese per accertamenti sanitari	L. —	L. —
— Spese per concorsi	L. —	L. —
— Oneri per il Centro elaborazione dati	L. 6.590.814.873	L. 4.162.497.331
— Spese di rappresentanza	L. —	L. 1.580.520
— Spese pubblicitarie	L. 10.245.900	L. 43.716.696
	<u>L. 12.914.366.758</u>	<u>L. 11.071.626.811</u>
— Oneri straordinari (v. Categ. X) +	L. 96.548.012	L. 144.201.818
— meno recuperi e rimborsi di spese varie —	L. 51.434.607	L. 68.765.663
— meno variazioni nei Residui Passivi —	L. 1.387.307	L. 3.891.300
Totale "spese di amministrazione"	<u><u>L. 12.958.092.856</u></u>	<u><u>L. 11.143.171.666</u></u>

Rispetto al precedente esercizio le "spese di amministrazione" hanno nel loro complesso subito un decremento del 14%.

All'importo sopra indicato occorre aggiungere l'ammortamento relativo agli impianti, attrezzature, mobili, macchine e automezzi per L. 685.117.128.