

REDDITI DEI FABBRICATI

Il reddito dei fabbricati, nell'esercizio 1994, si è attestato sull'ammontare di milioni 142.021, con un incremento assoluto e percentuale, rispetto a quello dell'anno precedente — pari a milioni 135.592 — di milioni 6.429 e del 4,74%.

L'incremento rispetto al decorso esercizio, è ascrivibile, principalmente, all'applicazione degli aggiornamenti degli indici ISTAT ai canoni di locazione, alle maggiorazioni conseguenti al rinnovo ed alle nuove affittanze dei contratti delle sole unità non residenziali, ed in misura minore ai contratti (rinnovati e nuovi) stipulati per le unità abitative applicando la legge 359/92, secondo le direttive ministeriali che hanno temporaneamente attenuato l'introduzione dei patti in deroga nei canoni di locazione.

In proposito si ricorda che gli Enti di Previdenza furono a suo tempo convocati presso il Ministero del Lavoro dal Ministro Onorevole Cristofori per definire un accordo per la disciplina transitoria dell'adeguamento dei canoni da rinnovare o da stipulare, relativamente agli immobili costruiti prima del luglio 1992. Con delibera del dicembre 1993, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito, nelle more della definizione di opportune intese con le organizzazioni sindacali degli inquilini, di rinnovare o stipulare nuovi contratti, per le unità abitative, con gli stessi criteri adottati nel 1993. Per gli immobili costruiti dopo il luglio 1992, il nuovo canone è stato stabilito nella misura dell'1,8% del prezzo di acquisto.

Si ricorda ancora che in applicazione della delibera del Consiglio di Amministrazione del settembre 1992 si è proceduto alla sanatoria di numerose occupazioni abusive precedenti il gennaio 1992, e ciò ha prodotto un progressivo riallineamento dei canoni alla nuova disciplina di legge.

In relazione al comparto all'esame, con riserva di una dettagliata esposizione nelle specifiche poste, vale ricordare che nell'anno 1994 oltre l'I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) che ha comportato un esborso di milioni 32.000 circa, l'aliquota IRPEG già passata dal 18% al 36% in forza della legge n° 427/93, è stata ulteriormente aumentata al 37% con decorrenza gennaio 1994. Se a tali oneri si aggiungono i costi gestionali per manutenzione, per il personale tecnico e amministrativo addetto, per l'assicurazione globale fabbricati, per il centro elaborazione dati ed altre spese di minore importanza, emerge ancor di più l'inderogabile necessità — peraltro già ribadita negli esercizi precedenti — di ricercare la strada di una razionalizzazione della gestione del patrimonio immobiliare, peraltro vetusto, per conseguire una migliore redditività.

Si trascrive di seguito, come già per l'anno passato, una tabella dimostrativa dei ricavi e dei costi sostenuti nel 1994, per una maggior comprensione del livello reddituale attuale degli immobili:

TAV. 29 - Reddittività del patrimonio immobiliare per l'esercizio 1994
(in milioni di lire)

Canoni per locazione	142.066
Recuperi di spese di gestione	+ 43.691
INTROITI LORDI	+ 185.757
Spese di gestione	- 128.545
Spese di personale	- 11.277
Spese di assicurazione	- 2.139
Spese di informatica (Consed)	- 4.040
Spese per imposte	- 77.000
REDDITO NETTO 1994	- 37.245

Sul piano strettamente operativo l'azione amministrativa ha operato con l'obiettivo di ridurre i tempi di acquisizione dei versamenti, al fine di intervenire sull'inquinato moroso, con l'applicazione dell'interesse legale allorché il canone risulta pagato dopo il giorno 20 del mese di competenza.

Infine, sul risultato ha influito positivamente il reddito garantito e percepito dai venditori di Via Mecenate (Milano), Via D. Cosenz (Milano), Via Pomezia (San Benedetto del Tronto) e Via Nuova Poggioreale (Napoli), per complessivi milioni 3.933.

La tavola n. 30 consente di prendere visione dell'andamento dei redditi lordi, in assoluto e percentuale, conseguiti nell'ultimo decennio.

TAV. 30 - Reddito annuo da fabbricati (in milioni di lire)

Anno	Reddito lordo	Incremento assoluto	Incremento % annuo	Incremento % base 1985
1985	64.000	10.631	—	—
1986	67.308	3.308	5,17	5,17
1987	74.732	7.423	11,02	16,80
1988	85.082	10.350	13,85	32,94
1989	92.194	7.112	8,36	44,05
1990	102.217	10.022	10,87	59,71
1991	113.768	11.550	11,30	77,76
1992	125.074	11.306	9,94	95,43
1993	135.592	10.518	8,41	111,86
1994	142.021	6.429	4,74	121,91

REDDITI DI TERRENI EDIFICABILI

L'unico reddito percepito nel 1994, è stato di lire 360.000, non esposto per motivi di arrotondamento in quanto inferiore al milione, quale canone per un manufatto posto sul terreno di Via Cassia (Villa Manzoni). In sede di trattazione nell'apposito titolo del patrimonio, verranno illustrati gli aspetti di contenuto edificatorio di tali terreni.

REDDITI DEI TERRENI AGRICOLI

Nell'esercizio in esame, il reddito è stato di milioni 45, ridotto rispetto a quello del 1993 di milioni 52 (-54,02%).

Permane in questo settore specifico una modesta redditività, rispetto al valore patrimoniale, poichè da tempo l'orientamento politico gratifica l'imprenditore agricolo e, nel caso specifico, l'affittuario, penalizzando la rendita fondiaria.

Si ha però motivo di prevedere un miglioramento della redditività dal momento che è stato raggiunto con l'affittuario un accordo, condizionato però dalla definizione della situazione dei mezzadri, per il quale si sono tenute varie riunioni presso la regione Lazio.

REDDITI DA TITOLI

La redditività dei titoli in portafoglio è stata, nel corso del 1994, pari a milioni 181.897, con un decremento in valore assoluto di milioni 111.900 ed in percentuale del 38,09% rispetto al precedente esercizio. La minore redditività si spiega con gli eventi che hanno caratterizzato il settore per l'anno in commento e cioè:

- nel corso dell'esercizio in esame non sono stati fatti investimenti in titoli in conseguenza dell'applicazione dell'art. 12 della legge 243/93, che ha imposto un esborso di milioni 758.620 alla Tesoreria Centrale dello Stato al tasso di interesse annuo lordo dell'8% e netto del 5,60%. L'unico acquisto ha riguardato il rinnovo dei BOT per un importo minore rispetto a quello in scadenza (milioni 278.377 contro milioni 304.509).
- il 1994 è stato caratterizzato dalla progressiva riduzione dei tassi di interesse che ha influito in maniera determinante sulla redditività di vari titoli.

Nel complesso il rendimento medio netto ponderato dei titoli in portafoglio è risultato pari all'8,319% contro il 10,255% dell'esercizio 1993.

ALTRI REDDITI FINANZIARI

Altra importante entrata per l'Ente è costituita dai redditi derivanti dai depositi (bancari, postali ecc.) che hanno prodotto interessi per complessivi milioni 218.656 con un incremento, rispetto al precedente esercizio, in valore assoluto e percentuale di milioni 7.323 e del 3,46%.

In questa tipologia rientra anche il reddito percepito sui depositi costituiti presso la Tesoreria Centrale dello Stato per complessivi milioni 104.875, con un incremento di milioni 59.176 rispetto al precedente esercizio. Si ricorda che in forza dell'art. 15 della legge 202/91 e dell'art. 12 della legge 243/93 risultano depositati, milioni 352.172 per l'anno 1991, milioni 731.956 per l'anno 1993 e milioni 758.620 per il 1994.

Va detto ancora che su questi depositi è riconosciuto un tasso dell'8% lordo annuo.

Sempre nel presente comparto rientrano gli interessi sui depositi in c/c passati da milioni 58.191 di inizio anno a milioni 48.565 di fine 1994. La riduzione trova spiegazione nella più contenuta giacenza media nel corso dell'anno sempre a motivo della confluenza delle risorse nel deposito alla Tesoreria Centrale dello Stato di cui detto in precedenza.

Infine, sempre in questo comparto, la redditività è stata positivamente influenzata dall'operazione "pronti contro termine" che ha consentito di ricavare rendimenti più elevati rispetto a quelli conseguibili dai depositi bancari peraltro mantenuti nel corso dell'esercizio a livelli fisiologici. Tale redditività è stata pari a milioni 65.192 contro i 107.381 dell'anno 1993.

REDDITI DA MUTUI IPOTECARI ATTIVI

Il reddito riferito alle rate scadute il 30 giugno e 31 dicembre 1994, è passato da milioni 71.738 del 1993 a milioni 78.411 dell'esercizio in esame con un incremento del 9,30%.

Ciò va correlato all'aumento del numero di mutuatari, registrato nel 1994, che hanno usufruito di tale finanziamento.

A questo proposito, come precedentemente illustrato, la mancanza di fondi disponibili non ha consentito l'erogazione di mutui agli interessati nel corso dell'esercizio.

Purtuttavia, in forza delle precedenti deliberazioni adottate e dei correlativi stanziamenti da utilizzare, sono proseguite le stipule di mutui ipotecari in favore di tutti coloro che ne avevano diritto, talchè il reddito, anche nel 1994, risulta superiore a quello del 1993.

POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI

Le entrate che vengono prese in esame fanno riferimento ad altre poste dell'uscita, con le quali vanno collegate per una migliore valutazione.

In bilancio è iscritto un importo complessivo di introiti pari a milioni 92.354 contro milioni 87.675 dell'esercizio 1993. La differenza non ha valore significativo in quanto non correlata ad alcuna fonte reddituale, bensì alla occasionalità di alcune componenti.

Il capitolo 3.09.00 "Recuperi e rimborsi diversi", della categoria in esame, riguarda entrate pari a milioni 15.394, di cui milioni 11.177 per recupero rate di pensioni.

L'altro capitolo della categoria, 3.09.01, riguarda i recuperi delle spese sostenute, per l'acquisizione di beni e servizi necessari per la gestione del patrimonio immobiliare, ammontanti a milioni 43.691 contro i milioni 42.608 dell'esercizio 1993.

In proposito va ricordato che l'inquilinato provvede al rimborso dopo che l'ufficio competente ha provveduto a ripartire le spese secondi i millesimi e la tipologia di ciascuna unità condotta.

Da ultimo va segnalato l'incasso di milioni 32.732, per rimborso da parte delle aziende di pensioni anticipate in base alla legge 223/91, e di milioni 544 in base alla legge 58/90 (dirigenti portuali).

ENTRATE NON CLASSIFICABILI IN ALTRE VOCI

Le entrate registrate in questa categoria sono riferite ai più svariati fatti che si verificano durante l'esercizio e che per la loro natura non possono essere ricompresi nelle precedenti categorie.

In complesso sono stati introitati milioni 346.137 e la componente maggiore è relativa agli interessi riconosciuti all'Istituto a seguito del trasferimento di posizioni assicurative ex art. 5 della legge 15 marzo 1973, n° 44 per un totale di milioni 330.956.

Altre entrate da evidenziare riguardano: il rimborso delle spese di riscossione del contributo Gescal pari a milioni 1.146, il recupero di contributi di pertinenza del Fondo per la copertura di omissioni contributive per milioni 1.623 e gli interessi diversi (su recupero di pensioni, di contributi, ecc.) pari a milioni 5.698; infine le quote delle penalità riscosse per ritardato pagamento di contributi obbligatori — al netto dell'attribuzione al Fondo Assistenza — pari a milioni 205.

Il complesso delle entrate correnti, nell'esercizio 1994, è stato di milioni 4.309.570 contro i milioni 4.120.838 del precedente esercizio con un incremento in percentuale del 4,58%.

PARTE II
ENTRATE CHE NON DANNO LUOGO
A MOVIMENTI FINANZIARI

ENTRATE DI NATURA ECONOMICA

In questa sezione vengono comprese le entrate di natura non finanziaria ed alcune poste integrative di bilancio che incidono sulla gestione economica dell'Ente e che vanno, quindi, prese in considerazione ai fini della determinazione del risultato finale di esercizio.

Per le componenti di questo comparto, si espone in dettaglio il commento.

A) Entrate accertate in precedenti esercizi di pertinenza di quello in esame:

— *redditi e proventi patrimoniali*

L'importo di milioni 15.184 rappresenta il risconto passivo sugli interessi dei Buoni Ordinari del Tesoro maturati nell'esercizio 1993 ma di pertinenza dell'esercizio 1994.

B) Produzioni e movimenti interni:

— *per canoni figurativi per l'utilizzo di beni immobili di proprietà*

Quale ipotetico canone per gli immobili utilizzati dall'Istituto come sedi operative (Viale delle Provincie, Via Ravenna) viene esposta una valutazione di milioni 3.800.

C) Trasferimenti attivi in natura (oblazioni, lasciti e donazioni in natura):

— *interessi su prestiti concessi al personale*

Quale remunerazione delle somme concesse in prestito ai dipendenti dell'Istituto, in relazione all'attuale normativa vigente del "Fondo assistenza al personale", spettano all'Ente milioni 80.

D) Variazioni patrimoniali straordinarie:

— *variazioni patrimoniali straordinarie:*

L'operazione riguarda per milioni 6.580.001 la rivalutazione del patrimonio immobiliare e per milioni 30 la partecipazione al Consorzio Elaborazione Dati (Consed). Di entrambe le voci viene dato dettagliato commento nello Stato Patrimoniale;

— *eliminazione dei residui passivi*

Detta operazione trae origine dal riaccertamento dei residui passivi, a norma dell'articolo 39 del D.P.R. 18 dicembre 1979, n° 696. In questo riaccertamento, dopo il favorevole parere del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, nella seduta del 24 marzo 1994, l'eliminazione di quelli per i quali l'impegno non doveva essere mantenuto.

La relazione e la prospettazione delle variazioni in questione sono allegate al presente bilancio, per cui si rammenta, per comparti, la composizione:

Residui passivi relativi a conti di natura corrente (esclusi milioni 43 riferiti al Fondo assistenza dirigenti)	milioni	17.355
Residui passivi riferiti a conti di movimenti di capitale e fondi	milioni	1.440
TOTALE	milioni	18.795

E) Spese impegnate di competenza di successivi esercizi

L'importo di milioni 3.140, impegnato nel 1994 ma una parte del quale è di competenza dell'esercizio successivo, si riferisce alla ritenuta a titolo di imposta applicata sugli interessi di alcuni titoli di Stato per cui si è ottenuto anticipatamente l'introito.

F) Rettifica uscite correnti per attribuzione ai Fondi

L'importo delle uscite correnti iscritto nella prima parte del conto economico è pari a milioni 4.196.687.

Di questo milioni 36.944 vengono attribuiti ai fondi di pertinenza, rilevabili nello Stato Patrimoniale, secondo il seguente dettaglio:

Fondo di previdenza personale a rapporto d'impiego - Pensioni	milioni	839
Fondo trattamento fine rapporto dirigenti	milioni	19.715
Fondo assistenza dirigenti	milioni	4.817
Fondo copertura omissioni contributive	milioni	11.509
Fondo trattamento fine rapporto dirigenti - rimborso contributi	milioni	64
TOTALE	milioni	36.944

Il totale delle entrate, esposte in questa seconda parte del conto economico, ammonta a milioni 6.657.975.

Come indicato precedentemente, il totale delle entrate relative alla prima parte del conto economico risulta definito in milioni 4.309.570 che, sommato a quello sopra riportato per la parte seconda, fanno attestare il totale generale delle entrate, per l'esercizio 1994, a milioni 10.967.545.

PARTE I
USCITE FINANZIARIE CORRENTI

SPESE

L'analisi delle spese del conto economico costituisce un significativo indicatore di valutazione poichè evidenzia l'essenza della gestione amministrativa ordinaria dove al suo interno, trovano collocazione sia le spese a carattere obbligatorio che discrezionale.

Il complesso delle somme impegnate nel corso del 1994, ammonta a milioni 4.196.687 dove, rispetto all'esercizio precedente, l'analogo dato fu pari a milioni 3.764.778 con un aumento di milioni 431.909, pari all'11,47% di incremento.

L'aumento anche per l'esercizio 1994 va attribuito prevalentemente al maggior esborso per le prestazioni previdenziali (+ milioni 373.193 pari all'11,49%).

Nella precedente sezione della relazione sono state esaminate le spese a carattere istituzionale e quindi l'esame dei valori di bilancio verrà concentrato sulle altre poste dell'esercizio in argomento.

Si passa ora all'analisi delle specifiche voci di spesa.

SPESE PER GLI ORGANI DELL'ENTE

L'onere in questione è stato per il 1994 pari a milioni 376 con un modesto aumento di milioni 24, rispetto all'esercizio precedente. La spesa deve ritenersi contenuta anche perchè, come per l'anno precedente, non è stato registrato, l'emolumento del Presidente.

Per assegni ed indennità, quale compenso ai due Vice Presidenti, è stata sostenuta una spesa di milioni 92 pari a quella dello scorso esercizio.

Per il funzionamento degli Organi collegiali di amministrazione, l'esborso ha raggiunto l'importo di milioni 205 di cui milioni 34 per compensi di carica, milioni 25 per gettoni di presenza, milioni 11 per diarie e milioni 135 per rimborso spese di viaggio.

Per il Collegio dei Sindaci, l'uscita specifica è stata di milioni 78 di cui milioni 33 per compensi di carica, milioni 12 per gettoni di presenza e milioni 33 per rimborso spese di viaggio e diarie.

ONERI PER IL PERSONALE IN ATTIVITÀ DI SERVIZIO

La spesa all'esame ha subito nell'esercizio un modestissimo incremento di milioni 171 (+ 0,52%), essendo passata da milioni 32.997 del 1993 a milioni 33.168 del 1994.

Tale incremento, pur in presenza di una riduzione di 30 unità nel personale, deriva dalle normali dinamiche retributive registratesi nell'anno. Va in proposito ricordato che il contratto collettivo nazionale della categoria del settore pubblico non è stato ancora rinnovato e che, per l'esercizio in esame, sono rimasti sugli stessi livelli dell'esercizio precedente gli stanziamenti relativi ai Fondi di incentivazione e ai rimborsi spese del personale.

Come può rilevarsi dal prospetto del rendiconto finanziario sono stati erogati al personale impiegatizio:

— per stipendi ed altre competenze fisse	milioni	18.680
— per straordinari e compensi incentivanti	milioni	5.076
— per oneri sociali a carico dell'Ente	milioni	7.793
— varie (trasporti, diarie, corsi aggiornamento ecc.)	milioni	1.619

La disamina viene conclusa con il consueto riferimento al rapporto degli oneri in questione sulle altre esposizioni più significative del bilancio.

L'incidenza della spesa globale di milioni 33.168 sulle entrate contributive, pari a milioni 3.239.310, è stata dell'1,02% mentre sulle entrate correnti, di milioni 4.309.570, è stata dello 0,77% venendosi così a confermare la modestia di detta spesa rispetto alla complessiva massa finanziaria amministrata dall'Ente.

ONERI PER IL PERSONALE IN QUIESCENZA

In questa voce vengono compresi gli esborsi di natura pensionistica per i dipendenti che hanno cessato la propria attività presso l'Istituto. Tali esborsi si identificano nell'indennità integrativa speciale, con le aggiunte di famiglia spettanti in base alle norme vigenti, e nelle pensioni a carico del "Fondo di previdenza per il personale a rapporto d'impiego".

La prima spesa pari a milioni 1.931 è risultata superiore a quella dell'esercizio 1993 (milioni 1.668) di milioni 263 e tale incremento è attribuibile sia all'aumento del numero degli aventi diritto, sia agli aumenti corrisposti per legge ai medesimi.

L'altra componente di questa categoria, ha comportato un esborso di milioni 839 con un incremento di milioni 533 rispetto all'analogo dato dell'esercizio 1993. In questo caso il rilevante aumento è attribuibile ai nuovi fruitori delle prestazioni a carico del Fondo, in massima parte gli ex dipendenti appartenenti all'Avvocatura dell'Ente, che avendo presentato in massa le dimissioni nel corso dell'esercizio hanno fatto lievitare gli esborsi in parola.

Il totale degli oneri relativi al personale in quiescenza assomma, pertanto, a milioni 2.770 con un incremento del 40,32% rispetto all'importo erogato per lo stesso titolo nel 1993.

SPESE PER ACQUISTO DI BENI DI CONSUMO E SERVIZI

Rispetto a milioni 147.434 del precedente esercizio, la spesa sostenuta nel 1994 ammonta a milioni 164.359 con un incremento di milioni 16.925, pari all'11,48%.

L'aumento verificatosi in questo comparto formerà tra poco oggetto di attenta e dettagliata analisi.

Interessati dalle spese in esame sono due grandi settori dell'Ente: quello riguardante il funzionamento amministrativo, compreso l'esercizio della sede, e l'altro attinente alla gestione del patrimonio immobiliare.

La specifica sottoriportata, relativa alle spese sostenute per il funzionamento dell'Ente, consente un raffronto con l'anno 1993:

	Anno 1993	Anno 1994
— acquisto libri, giornali ed altre pubblicazioni milioni	155	milioni 176
— spese per pubblicazioni dell'Istituto milioni	581	milioni 525
— acquisto materiale di consumo e noleggio di materiale tecnico milioni	1.563	milioni 1.917
— spese di rappresentanza milioni	8	milioni 3
— spese per il funzionamento di commissioni, comitati, ecc. milioni	60	milioni 46
— spese per accertamenti sanitari milioni	406	milioni 251
— acquisto vestiario e divise milioni	46	milioni —
— spese postali, telegrafiche e telefoniche milioni	2.697	milioni 2.770
— spese per organizzazione e partecipazione a congressi ed altre manifestazioni milioni	318	milioni 10
— spese per concorsi milioni	295	milioni 104
— spese per manutenzione e noleggio ed esercizio mezzi di trasporto milioni	94	milioni 69
— assicurazioni milioni	2.118	milioni 2.252
— spese per prestazioni, onorari e compensi per speciali incarichi milioni	726	milioni 1.189
— spese per il servizio elaborazione dati milioni	31.109 ⁽¹⁾	milioni 20.341 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Di cui milioni 16.728 per la gestione del Consed, milioni 14.351 per il contratto stipulato con l'Italsiel e milioni 30 per interventi al sistema di rilevazione delle presenze.

⁽²⁾ Di cui milioni 20.202 per la gestione del Consed, milioni 92 per l'acquisto di prodotti e servizi informatici ad uso delle stazioni interne di lavoro e milioni 47 per l'assistenza Unisys al C.E.D. interno.

— spese per indagini, studi, rilevazioni	milioni	63	milioni	20
— spese per allestimento e recapito materiale vario	milioni	247	milioni	177
— spese per pubblicità	milioni	85	milioni	74
TOTALE	milioni	40.572	milioni	24.732

Il confronto delle spese sostenute negli anni 1993 e 1994 mette in evidenza un decremento di milioni 15.840, pari al 39,04%.

Il decremento, come è dato constatare, è costituito in massima parte dalla spesa per il servizio elaborazione dati (— milioni 10.768). Infatti nel 1994 non ha inciso l'impegno di spesa relativo al contratto ITALSIEL per l'instaurazione del nuovo sistema informatico dell'area della previdenza, impegno completato nel 1993.

Sempre in questo comparto, le uscite sostenute per l'esercizio della sede, sono così ripartite:

	Anno 1993		Anno 1994	
— manutenzione, riparazione locali e relativi impianti	milioni	2.907	milioni	600
— canoni acqua	milioni	120	milioni	163
— spese per energia elettrica per illuminazione	milioni	422	milioni	359
— spese per combustibili e conduzione impianti aria condizionata	milioni	350	milioni	249
— spese per trasporti e facchinaggi	milioni	874	milioni	298
— manutenzione mobili e macchine .	milioni	339	milioni	279
— spese per servizi di vigilanza	milioni	1.457	milioni	1.561
— spese per pulizia locali ed igiene	milioni	2.233	milioni	2.308
— fitto locali	milioni	66	milioni	72
TOTALE	milioni	8.768	milioni	5.889

L'esborso complessivo nel 1994, per il comparto all'esame, è stato inferiore, rispetto a quello sostenuto al medesimo titolo nel 1993, di milioni 2.879 pari al 32,84%. La spesa, nella misura espressa nel 1994, deve ritenersi come fisiologica essendo dal 1993 influenzata dalle spese sostenute per l'ammodernamento e la ristrutturazione di Via Catania. In pratica i lavori, eseguiti secondo gli ultimi dispo-

sitivi di sicurezza e manutenzione, in seguito alla recente emanazione di norme specifiche sul tema, sono stati completati nel mese di aprile 1995.

Una particolare attenzione va posta, per l'esercizio 1994, sulle spese sostenute per la gestione degli immobili di proprietà, per le quali si rileva un incremento del 31,04%, rispetto a quelle sostenute nell'esercizio precedente.

Di fatto la voce più corposa e più significativa è quella riguardante la manutenzione sia ordinaria che straordinaria apportata agli immobili, in generale la prima e, in particolare per pochi altri, la seconda.

Si riporta innanzitutto come è consuetudine una tabella che elenca qualitativamente e quantitativamente le spese che, nella maggioranza dei casi, sono ripetibili dall'inquilinato ai sensi della legge 392/78.

Ove le stesse siano recuperabili un apposito asterisco le segnalerà.

TAV. 31 - Spese relative alla gestione degli immobili di proprietà
Confronto anni 1993/1994 (in milioni di lire)

Spese	1993	1994	Differenze	%
Portierato *	15.888	15.413	— 476	— 2,99
Manutenz. immobili **	48.275	77.284	+ 29.009	+ 60,09
Riscaldamento *	17.654	19.593	+ 1.939	+ 10,98
I. P. R. *	2.475	2.996	+ 521	+ 21,07
Acqua *	6.137	5.155	— 982	— 16,00
Luce *	3.599	4.256	+ 657	+ 18,27
Pulizia *	558	329	— 229	— 41,09
Attività amministrazione stabili	1.616	1.657	+ 42	+ 2,60
Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale	238	280	+ 41	+ 17,28
Spese condominiali e consortili	1.650	1.552	— 97	— 5,91
Spese diverse	4	29	+ 25	+669,58
TOTALI	98.094	128.545	30.451	+ 31,04

(*) Spese ripetibili dall'inquilinato con le modalità previste dall'art. 9 della legge 392/1978.

(**) Spese per un 10% recuperabili dall'inquilinato (manutenzione ascensori ex art. 23 legge 392/1978).

Ritornando sull'argomento della manutenzione a maggior precisazione di quanto poc'anzi specificato, va detto che nel corso del 1994 sono stati operati impegni di spesa per interventi di manutenzione ordinaria per complessivi milioni