

LE ALTRE ENTRATE ED USCITE CORRENTI DEL CONTO ECONOMICO

PARTE I
ENTRATE FINANZIARIE CORRENTI

**ENTRATE DERIVANTI DALLA VENDITA DI BENI E
DALLA PRESTAZIONE DI SERVIZI**

Nel presente consuntivo il ricavo ottenuto dalla vendita di autoveicoli ormai obsoleti viene evidenziato in questa apposita voce. Per una migliore comprensione di questa voce di entrata, si ricorda che, ammortizzando i beni suddetti nell'anno stesso in cui si è proceduto all'acquisto, l'introito della vendita costituisce un ricavo netto esposto fra le entrate correnti.

Per l'occasione i milioni 18 esposti costituiscono il controvalore della cessione di vecchie auto.

REDDITI PATRIMONIALI

I redditi patrimoniali, come noto, costituiscono una importante componente delle entrate dopo quella per contribuzioni previdenziali.

Particolare attenzione è sempre stata rivolta verso questo delicato settore dal momento che costituisce una fonte di finanziamento, non indifferente, per coprire la spesa pensionistica che manifesta ogni anno un andamento crescente.

Dall'esame della Tav. 28 emerge subito che, anche per l'esercizio in esame, i redditi patrimoniali hanno denunciato un incremento, anche se contenuto, le cui cause saranno illustrate in prosieguo analizzando ogni singola entrata.

TAV.28 - REDDITI E PROVENTI PATRIMONIALI SCORPORATI**DELLA PARTE ECONOMICA****Redditi e proventi patrimoniali scorporati della parte
economica**

Raffronto esercizi 1995 - 1994 (in milioni di lire)

	1994	1995	DIFFERENZA ASSOLUTA	DIFFERENZA PERCENTUALE
A) BENI IMMOBILI:				
- fabbricati (1)	142.021	150.642	+ 8.621	+ 6.07
- terreni edificabili	-	-	-	-
- terreni agricoli	45	55	+ 10	+22,22
TOTALE A)	142.066	150.697	+ 8.631	+ 6,08
B) BENI FINANZIARI E MOBILIARI:				
- titoli (2)	181.897	184.863	+ 2.966	+ 1,63
- depositi vari (3)	218.656	231.073	+ 12.417	+ 5,68
- mutui ipotecari	78.411	77.455	- 956	- 1,22
TOTALE B)	478.964	493.391	+ 14.427	+ 3,01
TOTALE GENERALE A)+B)	621.030	644.088	+ 23.058	+ 3,71

(1) comprende redditi garantiti per il 1994 di mil. 3.933 e per il 1995 di mil. 1.752;

(2) il dato di bilancio del 1994 di mil. 191.837 è stato rettificato con gli importi dei risconti passivi (+ mil. 15.184 del 1993 - mil. 25.124 di competenza dell'esercizio 1995); il dato di bilancio del 1995 di mil. 159.739 è stato rettificato con gli importi dei risconti passivi (+ mil. 25.124 di competenza dell'esercizio);

(3) il dato di bilancio è stato rettificato per gli interessi attribuiti al Fondo assistenza dirigenti per l'anno 1994 mil. 900.

REDDITI DEI FABBRICATI

Nell'esercizio 1995 il reddito dei fabbricati è risultato pari a milioni 148.890, cui vanno aggiunti milioni 1.752 di redditi garantiti, per un totale di milioni 150.642. L'incremento rispetto al precedente esercizio è pari a milioni 8.621, ove si era attestato su milioni 142.021. L'aumento percentuale risulta essere pari a 6,07%.

Si trascrive qui di seguito, come già per gli anni passati, una tabella dimostrativa dei ricavi e dei costi sostenuti nel 1995, per una maggior comprensione del livello reddituale dei fabbricati:

TABELLA N.29 - REDDITIVITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**PER L'ESERCIZIO 1995**

Canoni per locazione	Milioni	150.642
Recuperi di spese di gestione	"	+ 49.132
INTROITI LORDI	"	+ 199.774
Spese di gestione	"	- 94.606
Spese di personale	"	- 9.580
Spese generali pro-quota	"	- 5.935
Spese di assicurazione	"	- 2.264
Spese di informatica(Consed)	"	- 1.916
Spese per imposte	"	- 79.700
Altre spese	"	- 5.648

REDDITO NETTO 1995 Milioni + 125

L'incremento della redditività discende essenzialmente da:

- l'aggiornamento Istat sui canoni di locazione che, al 75% della variazione giugno 1995 rispetto a giugno 1994, ha fatto segnare un maggiorazione del 4,35%;
- la progressione nelle fasce economiche superiori degli 8.600 contratti rinnovati in regime della circolare Cristofori;
- la stipula di nuovi contratti sia ai sensi della legge 359/92 che in esecuzione della delibera consiliare del 20 gennaio 1995;
- il rinnovo e le nuove affittanze delle unità immobiliari ad uso non residenziale per le quali, peraltro, a seguito della crisi economica si è verificata una rilevante casistica di risoluzioni anticipate.

Con riferimento alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 gennaio 1995, va ricordato che la stessa, approvata nella revisione della trasformazione dell'Istituto in Ente di diritto privato, assumeva la principale motivazione nel fatto che l'applicazione della circolare Cristofori non era stata sufficiente a garantire il raggiungimento degli obiettivi di risanamento economico-finanziario dell'Ente. Tale deliberazione è stata, dopo opportuni ed approfonditi studi, integrata con successiva delibera del 30 ottobre 1995, anche per ottemperare alla mozione approvata dal Parlamento che impegnava

gli Enti previdenziali proprietari di immobili ad aumentare i canoni relativi agli stabili ubicati nei centri storici e nelle zone di pregio ai valori di mercato ed a rivalutare le zone intermedie.

Poichè la notifica all'inquilinato dei canoni stabiliti dalla succitata delibera ha determinato l'apertura di una trattativa con le associazioni di categoria, i rinnovi degli 11.000 contratti in regime di equo canone scaduti successivamente alla data del 15 febbraio 1995 sono stati sospesi.

Si precisa che nel corso del 1995 si è proceduto alla sanatoria delle occupazioni abusive secondo quanto previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione del settembre 1992.

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

TABELLA N. 30 - REDDITO ANNUO DA FABBRICATI
(in milioni di lire)

ANNO	REDDITO LORDO	INCREMENTO ASSOLUTO	INCREM. % ANNUO	INCREM. % BASE 1985
1985	64.000	10.631		
1986	67.308	3.308	5,17	5,17
1987	74.732	7.423	11,02	16,77
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	77,91
1992	125.074	11.306	9,94	95,58
1993	135.592	10.518	8,41	111,86
1994	142.021	6.429	4,74	121,90
1995	150.642	8.621	6,07	135,37

REDDITI DI TERRENI EDIFICABILI

Nel 1995, non è stato percepito alcun reddito da terreni edificabili. Infatti l'unico canone che fino al precedente esercizio veniva ricavato dal terreno in Via Cassa (Villa Manzoni) - pari a L. 360.000 - per un manufatto posto sul terreno, è stato riclassificato più propriamente come reddito da fabbricati.

La diversa classificazione non comporta aggravii fiscali.

REDDITI DEI TERRENI AGRICOLI

Nell'esercizio in esame, il reddito è stato di milioni 55, aumentato rispetto a quello del 1994 di milioni 10 (+22,22%).

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 è però avuto nel corso del 1995 un miglioramento della redditività dal momento che è stato raggiunto con l'affittuario un accordo, condizionato 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 1995, pari a milioni 184.863, con un incremento in valore assoluto di milioni 2.966 ed in percentuale dell' 1,63% rispetto al precedente esercizio. Il reddito esposto nel rendiconto finanziario, pari a milioni 159.739, è composto da redditività di cedole per mil. 140.784 (mil. 135.565 derivante da titoli di Stato e mil. 5.219 da cartelle fondiarie), da differenza tra costo di acquisto e rimborso per mil. 18.690, e da premi per mil. 265. La redditività è stata sostanzialmente in linea con quella del precedente esercizio pur in presenza di una contrazione del parco titoli superiore al 50% (da mil. 1.850.290 a mil. 915.234).

Ciò si spiega sostanzialmente con due distinte componenti.

- rispetto al 1994, nel 1995 si è avuto un progressivo aumento dei tassi di interesse nella prima parte dell'esercizio, mentre nella seconda parte gli stessi sono rimasti stabili: ciò ha consentito una maggiore redditività dei titoli in portafoglio;
- i titoli in scadenza si sono concentrati in misura consistente nell'ultima parte dell'esercizio (l'80% circa è scaduto nell'ultimo trimestre) consentendo la registrazione in conto esercizio degli interessi delle cedole relative.

Nel corso del 1995 non sono stati effettuati investimenti - analogamente a quanto verificatosi per gli immobili ed i mutui - in conseguenza dell'applicazione dell'art. 12 della legge 243/93, che ha assorbito la totale disponibilità con un trasferimento di milioni 794.742 alla Tesoreria Centrale dello Stato, su cui è stato corrisposto un tasso di interesse annuo lordo dell'8%, e netto del 5,60% fino al 30.11.1995. Dal 1° dicembre, a seguito di decreto ministeriale viene corrisposto un tasso del 6,00% lordo e 4,20% netto.

Nel complesso il rendimento medio netto ponderato dei titoli in portafoglio è risultato pari al 9,09% contro l'8,32% dell'esercizio 1994.

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 mil. 231.073 con un incremento, rispetto al precedente esercizio, in valore assoluto e percentuale di mil. 12.417 e del 5,68%.

In questa tipologia rientra il reddito percepito sui depositi costituiti presso la Tesoreria Centrale dello Stato per complessivi milioni 162.324, con un incremento di milioni 57.449 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, mil. 352.172 per l'anno 1991, mil. 731.956 per l'anno 1993, milioni 758.620 per il 1994 e mil. 794.742 per il 1995. Il totale del deposito è, al 31 dicembre 1995, di mil. 2.637.491. In virtù delle previsioni di durata, contemplate nelle leggi precitate, il deposito dovrebbe diminuire per la restituzione della parte di versamento effettuata nel 1991.

Sui depositi vincolati presso la Tesoreria Centrale dello Stato è stato riconosciuto un tasso annuo dell'8% lordo (5,60% netto) fino al mese di novembre, e del 6% lordo (4,20% netto) dal mese di dicembre.

Sempre nel presente comparto rientrano gli interessi sui depositi in c/c passati da milioni 48.565 di inizio anno a milioni 31.270 di fine 1995. La riduzione è giustificata dalla più contenuta giacenza media nel corso dell'anno a motivo del convogliamento delle risorse liquide nel deposito presso la Tesoreria Centrale dello Stato di cui si è 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, mantenuti nel corso dell'esercizio a livelli fisiologici. Tale redditività è stata pari a mil. 37.457 contro i 65.192 dell'anno 1994.

A questo proposito si sottolinea il quotidiano interesse prestato a questo tipo di intervento che ha consentito l'utilizzo delle disponibilità per brevi periodi che, nel tempo, per effetto della capitalizzazione ha determinato introiti e rendimenti effettivi ben più elevati di quelli nominalmente evidenziati.

Ovviamente la contrazione del rendimento è da porsi in relazione alla diminuita disponibilità da impiegare nel suddetto investimento.

REDDITI DA MUTUI IPOTECARI ATTIVI

Il reddito riferito alle rate scadute il 30 giugno e 31 dicembre 1995, è passato da mil. 78.411 del 1994 a mil. 77.455 dell'esercizio in esame con un decremento dell'1,22%.

Ciò va correlato alla sostanziale inattività dal lato delle erogazioni (solo mil. 15.466 di mutui concessi) mentre consistente è stato il flusso di rientro per estinzioni parziali o totali.

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