

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 consuntivo il ricavo ottenuto dalla vendita di beni 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 il milione esposto costituisce il controvalore della cessione di apparecchi tecnologicamente obsoleti.

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 tavola 28 emerge immediatamente 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

Raffronto esercizi 1996 - 1995 (in milioni di lire)

	1996	1995	DIFFERENZA ASSOLUTA	DIFFERENZA PERCENTUALE
A) BENI IMMOBILI:				
- fabbricati (1)	151.845	150.642	+ 1.203	+ 0.80
- terreni edificabili	-	-	-	-
- terreni agricoli	55	55	-	-
TOTALE A)	151.900	150.697	+ 1.203	+ 0,80
B) BENI FINANZIARI E MOBILIARI:		(2)		
- titoli	101.846	184.863	- 83.017	- 44,91
- depositi vari (3)	210.769	231.073	- 20.304	- 8,79
- mutui ipotecari	72.122	77.455	- 5.333	- 6,89
TOTALE B)	384.737	493.391	- 108.654	- 22,02
TOTALE GENERALE A)+B)	536.637	644.088	- 107.451	- 16,68

(1) comprende redditi garantiti per il 1995 di mil. 1.752 e per il 1996 di mil. 1.728;

(2) 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 1996, pari a mil. 400.

REDDITI DEI FABBRICATI

Nell'esercizio 1996 il reddito dei fabbricati è risultato pari a milioni 150.117, cui vanno aggiunti milioni 1.728 di redditi garantiti, per un totale di milioni 151.845. L'incremento rispetto al precedente esercizio è pari a milioni 1.203, ove si era attestato su milioni 150.697. L'aumento percentuale risulta essere pari a 0,80.

Si riporta, qui di seguito, come già per gli anni passati, una tavola dimostrativa dei ricavi e dei costi sostenuti nel 1996, per una maggior comprensione del livello reddituale dei fabbricati:

TAV. 29 - REDDITIVITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER
L'ESERCIZIO 1996

Canoni per locazione	Milioni	151.845
Recuperi di spese di gestione	"	+ 42.138
INTROITI LORDI	"	+ 193.983
Spese di gestione	"	- 81.765
Spese di personale	"	- 9.600
Spese generali pro-quota	"	- 6.848
Spese di assicurazione	"	- 2.286
Spese di informatica(Consed)	"	- 1.847
Spese per imposte	"	- 78.000
Altre spese	"	- 5.208
REDDITO NETTO 1996	Milioni +	8.429

L'incremento della redditività discende essenzialmente da:

- l'aggiornamento Istat sui canoni di locazione pari al 75% della variazione del giugno 1996 rispetto al giugno 1995;
- la progressione nelle fasce economiche superiori dei contratti rinnovati sotto il 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.

Nel corso del 1996 l'attività gestionale si è svolta principalmente su due linee operative: quella della manutenzione e quella dell'attuazione del decreto legislativo n. 104 del 14 febbraio 1996, con il quale il Governo ha dato esecuzione alla delega contenuta nella legge n. 537/95 collegata alla finanziaria del 1996, in cui è stato stabilito il principio dell'alienazione di tutto il complesso del patrimonio edilizio degli enti pubblici previdenziali, categoria nella quale l'INPDAI è stato reimmesso alla fine del 1995.

Contemporaneamente si è proseguito nella gestione delle locazioni che si sono rese disponibili nel corso dell'anno, sia abitative che ad uso diverso.

Per entrambe i canoni sono stati fissati sulla base dei prezzi correnti di mercato ed è interessante notare che mentre da talune parti si insiste nell'evidenziare aspetti "sociali" nella componente abitativa, per cui si afferma l'esigenza di meccanismi di fissazione di canoni con riguardo alle capacità reddituali degli occupanti, nell'ambito del patrimonio INPDAI si è di contro registrata la totale accettazione di canoni di mercato, atteso che tutte le abitazioni messe in locazione sono state regolarmente richieste ed assegnate.

Nel corso del periodo annuale in esame sono stati introitati complessivamente circa 1.728 milioni a titolo di garanzia di reddito, riferite ad alcuni edifici ad uso diverso dall'abitativo (Via Durando - Cosenz, Milano / Via Poggioreale, Napoli / Via Pomezia, S. Benedetto del Tronto, -AP-). Purtroppo da questo si denota la mancanza di interesse da parte di possibili locatari.

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.

La tavola 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	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
1996	151.845	1.203	0,80	137,26

REDDITI DI TERRENI EDIFICABILI

Nel 1996, non è stato percepito alcun reddito da terreni edificabili. Infatti l'unico canone che fino al precedente esercizio veniva ricavato dal terreno in Via Cassia (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, inalterato rispetto a quello del 1995.

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.

Già dal 1995 si è verificato 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 1996, pari a milioni 101.846, con un decremento in valore assoluto di milioni 83.017 ed in percentuale del 44,91% rispetto al precedente esercizio. Il reddito indicato è composto da redditività di cedole per mil. 85.441 (mil. 81.399 derivante da titoli di Stato e mil. 4.042 da cartelle fondiari), e da differenza tra costo di acquisto e rimborso per mil. 16.405. La redditività si è notevolmente ridotta rispetto a quella del precedente anno. Ciò si spiega sostanzialmente sia con la progressiva riduzione dei tassi di interesse nella seconda parte dell'esercizio, sia con la consistente contrazione del parco titoli (da milioni 915.263 del 31 dicembre 1995 a milioni 589.854 del 31 dicembre 1996).

Nel complesso il rendimento medio netto ponderato dei titoli in portafoglio è risultato pari al 6,072% contro il 9,09% dell'esercizio 1995.

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. 210.769 con un decremento, rispetto al precedente esercizio, in valore assoluto e percentuale di mil. 20.304 e dell' 8,79%.

In questa tipologia rientra il reddito percepito sui depositi costituiti presso la Tesoreria Centrale dello Stato in applicazione dell'art. 15 della legge 202/91 e dell'art. 12 della legge 243/93.

Nel corso del 1996 su tale deposito è stato applicato un tasso di interesse annuo lordo del 6%, fino al 30 novembre del 1996 (netto del 4,20% fino al 20 giugno 1996 e del 4,38% fino al 30 novembre per effetto della variazione della ritenuta fiscale). Dal 1° dicembre, a seguito di decreto ministeriale viene corrisposto un tasso del 5,50% lordo e del 4,015% netto. Gli interessi lordi corrispondenti sono ammontati a milioni 155.042, pari ad un netto di milioni 110.907. Rispetto ai milioni 162.324 di interessi lordi del precedente esercizio si è avuta una diminuzione di milioni 7.282, pari al 4,49%.

Il totale del deposito, al 31 dicembre 1996, è di mil. 2.340.717. La flessione del reddito è conseguenza sia della suesposta riduzione dei tassi di interesse sia della diminuzione della consistenza del deposito

stesso, al cui si dira nel commento alla Situazione Patrimoniale.

Sempre nel presente comparto rientrano gli interessi sui depositi in c/c passati da milioni 31.270 di inizio anno a milioni 22.009 di fine 1996. La riduzione è giustificata dalla più contenuta giacenza media nel corso dell'anno a motivo dell'elevato utilizzo delle risorse liquide per far fronte alle uscite di carattere istituzionale.

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. 33.699 contro i 37.457 dell'anno 1995.

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

Orvviamente la contrazione del rendimento è da porsi in relazione alla diminuita disponibilità da impiegare nel suddetto investimento, oltre alla riduzione dei tassi del mercato monetario.

REDDITI DA MUTUI IPOTECARI ATTIVI

Il reddito riferito alle rate scadute il 30 giugno e 31 dicembre 1996, è passato da mil. 77.455 del 1995 a mil. 71.368 dell'esercizio in esame, con un decremento del 7,86%.

Ciò va correlato alla sostanziale inattività dal lato delle erogazioni (solo mil. 690 di mutui concessi) mentre consistente è stato il flusso di rientro per estinzioni parziali o totali. A tale titolo sono rientrati interessi per milioni 754.

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

POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI

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

In bilancio è iscritto un importo complessivo di introiti pari a milioni 105.872 contro milioni 98.563 dell'esercizio 1995. La differenza non ha valore significativo in quanto non correlata ad alcuna fonte reddituale, bensì alla occasionalità di alcune componenti.