

contemporaneo aumento del capitale sociale per uguale importo o per importo maggiore).

Il conferimento effettuato dall'Ente a copertura dell'aumento del capitale sociale è stato costituito da una parziale rinuncia ai mutui attivi per un importo corrispondente all'aumento stesso.

Tali operazioni hanno determinato nel bilancio dell'Ente una diminuzione dell'importo dei mutui attivi ed un corrispondente aumento del costo degli immobili nel quale, come già detto, è incluso il costo delle partecipazioni.

Anche per la situazione patrimoniale dell'Ente relativa all'esercizio 1996 nel quale la contabilità, come negli esercizi precedenti, è stata tenuta secondo la normativa del D.P.R. 696/79, si è ritenuto di iscrivere il costo delle partecipazioni in aumento del costo degli immobili. A tale riguardo è doveroso precisare che il codice civile, i cui principi in materia di bilancio dovranno essere osservati anche dagli Enti privatizzati, stabilisce che le partecipazioni devono essere iscritte in una distinta posta e che il loro valore, quando le azioni non sono quotate in borsa, deve essere determinato sulla base dell'ultimo bilancio della società.

Considerato però che nell'esercizio 1997 alla contabilità del bilancio di previsione si affiancherà la contabilità di tipo civilistico si è ritenuto di rinviare l'applicazione dei principi del codice civile in materia di partecipazioni in sede del bilancio civilistico da redigere alla chiusura dell'esercizio 1997.

Ciò è possibile in quanto il divario (L. 350.772.615.688) tra il costo della partecipazioni ed il valore determinato in base ai criteri di valutazione fissati dal codice civile è ampiamente coperto dal maggior valore degli immobili dell'Ente, maggior valore che dovrà comunque essere evidenziato in tutto o in parte nel bilancio del corrente anno dopo che saranno state definite con decreto legislativo le norme fiscali a cui assoggettare le rivalutazioni degli Enti non commerciali, i cui principi com'è noto sono stati stabiliti dalla legge 23 dicembre 1996, n. 662, collegata alla legge finanziaria 1997.

A scopo informativo, si comunica che adottando il criterio di valutazione del patrimonio immobiliare che integra il valore di costo con il valore fiscale stabilito in base alla rendita catastale, nel senso di esporre il maggior importo tra il valore fiscale ed il costo (criterio adottato dal nuovo regolamento di contabilità degli Enti pubblici non economici in corso di emanazione), si perverrebbe ad un maggior valore rispetto, al costo esposto in bilancio di L. 1.200.000.000 circa.

Nel prospetto che segue per ciascuna Società è riportato il costo all'inizio ed alla fine dell'esercizio e la consistenza dei mutui ad essa concessi:

Società immobiliari	Valore netto nel bilancio dell'Ente		Consistenza dei mutui concessi	
	all'1.1.1996	al 31.12.1996	all'1.1.1996	al 31.12.1996
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	48.804.118.600	48.804.118.600
Iniziative Ambientali Edificatorie IN.A.ED.	78.169.321.284	78.169.321.284	120.121.825.971	120.121.825.971
Compendio Immobiliare Nuovo C.I.N.	23.285.587.599	23.285.587.599	46.983.619.519	47.483.619.519
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.	13.525.080.690	13.525.080.690	21.000.000.000	21.000.000.000
Ausiliare Grande Distribuzione	8.501.907.358	8.501.907.358	66.100.000.000	66.100.000.000
Costruzioni Iniziative Edili C.IN.EDIL. S.r.l.	141.265.457.623	146.482.973.588	221.164.529.953	215.949.045.953
TOTALE	359.466.468.283	364.683.984.248	651.285.597.822	646.570.113.822

In ordine poi ai crediti dell'Ente per interessi sui mutui concessi alle Società partecipate il cui ammontare iscritto in bilancio, compreso nella voce "residui attivi", è di L. 153.461 milioni, si precisa che i crediti riguardanti sia l'esercizio 1996 che quelli precedenti si riferiscono alle Società la cui redditività è stata minore rispetto al tasso d'interesse sui mutui concessi dall'Ente.

Poiché attualmente è in corso di realizzazione un piano di riassetto delle società unitamente ad una rinegoziazione dei mutui che riduca il tasso di interesse ad una misura compatibile con la redditività degli immobili e che consenta di pagare regolarmente gli interessi che verranno a scadenza nell'esercizio corrente ed in quelli futuri e lasci margine sufficiente per estinguere in un numero ragionevole di anni gli interessi relativi agli esercizi decorsi, non si è proceduto ad alcuna svalutazione dei crediti medesimi.

Sempre in ordine ai crediti per interessi è da rilevare che nell'esercizio corrente, come in precedenza accennato, le partecipazioni verranno iscritte in posta distinta dagli immobili e per un valore pari al patrimonio netto risultante dai bilanci delle società. Tale valore sconta i debiti delle società per interessi e quindi non sussiste anche per tale aspetto la necessità di svalutare nel bilancio 1996 i crediti in parola.

Gli importi degli interessi sui mutui concessi dall'Ente alle proprie Società di competenza dell'esercizio 1996 sono stati i seguenti:

SOCIETÀ PER AZIONI	TASSO	IMPORTO
— Sviluppo Edile Direzionale	5%	L. 2.124.119.807
— Programma Edilizio Moderno	5%	L. 2.531.455.382
— Centro Immobiliare Moderno	5%	L. 2.440.205.930
— Iniziative Ambientali Edificatorie IN.A.ED.	5%	L. 6.006.091.299
— Compendio Immobiliare Nuovo C.I.N. . . .	5%	L. 2.350.208.373
— Cinecittà Due	10%	L. 3.400.000.000
— Cinecittà Treuno	10%	L. 2.100.000.000
— Ausiliare Grande Distribuzione	6%	L. 3.966.000.000
— Costruzioni Iniziative Edili C.IN.EDIL. S.r.l.	5%	L. 11.056.797.598
TOTALE		<u>L. 35.974.878.389</u>

La Società di revisione (Reconta ERNST & YOUNG) ha sottoposto a revisione lo stato patrimoniale delle singole Società al 31 dicembre 1995 esprimendo il giudizio che tali documenti contabili sono stati redatti con chiarezza e rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria delle Società in conformità delle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

L'importo complessivo iscritto alla voce "Edifici" comprende anche L. 21.280.631.484 relativo a residui impegni per migliorie che trova contropartita tra la voce delle passività "Debiti diversi".

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", si è incrementata nell'esercizio di L. 64.412.578 per l'acquisto di una autovettura Lancia K e ha subito una riduzione del valore d'inventario di L. 44.392.950 per la resa di una vecchia autovettura (Lancia Thema); quella relativa a "Mobili e macchine da ufficio" ha subito nel 1996 un incremento di L. 846.573.934 per acquisto di attrezzature varie (calcolatrici, personal computers, impianti ecc.) e un decremento di L. 74.333.714 per attrezzature rese in permuta e mobili e arredi rottamati. 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, figurano nell'attivo e nel passivo le voci la cui consistenza complessiva a fine anno riguarda le seguenti partite: L.

17.396.880.100 per fidejussioni prestate a garanzia di redditi minimi relativi alla locazione di immobili, di contratti di manutenzione degli immobili di proprietà dell'Ente e della gestione di immobili da parte di mandatarî delegati; L. 843.115.000 per disponibilità da investire nel corrente esercizio per economie di stanziamento relative a spese per movimento di capitali.

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 1996 di L. 6.388.181.625; la voce si è per converso incrementata di L. 16.453.546 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. 3.492.010.101, mentre si sono registrati decrementi per restituzioni di depositi già costituiti (cessate locazioni) per L. 1.129.126.353, talché a fine esercizio la voce assomma una consistenza globale di L. 14.036.548.263.

Quali **Rimanenze passive d'esercizio** figurano "*risconti passivi*" per L. 616.077.104: trattasi di redditi immobiliari di pertinenza dell'esercizio 1997 ma accertati e incassati in via anticipata nell'esercizio 1996; 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. 264.093.052, che era costituito da redditi di pertinenza dell'esercizio 1996, è stato imputato all'esercizio stesso, come si riscontra tra le entrate del Conto Economico - parte seconda.

Fra i **Fondi di accantonamenti vari** figura innanzi tutto il "*Fondo liqui-*

dazione anzianità di servizio al personale": il movimento qui riportato concerne in uscita l'utilizzo del Fondo per liquidazioni al Personale cessato dal servizio (L. 1.269.602.232) e in entrata l'adeguamento del Fondo per L. 1.615.982.561 (di cui L. 25.913.539 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 31.12.1996 per indennità di anzianità di servizio. Risulta iscritto anche il *"Fondo liquidazione indennità anzianità portieri"*, che subisce analoghi movimenti: nel 1996 esso è stato utilizzato per L. 26.599.531, e viene invece aumentato di L. 1.271.304.868 per adeguarne la consistenza al 31.12.1996 anche in relazione al trattamento di fine rapporto dei portieri degli stabili in amministrazione delegata (L. 1.141.658.568).

Fra le **Poste rettificative dell'attivo** la voce più rilevante è costituita dal *"Fondo svalutazione crediti"*. In applicazione dei principi di contabilità civilistica ed ai fini dell'adeguamento del Fondo, sono stati sottoposti ad una revisione analitica i crediti dell'Ente registrati nella posta "Residui attivi" per valutarne, con criteri di stima improntati al principio della prudenza, il presunto valore di realizzo ed è stata accantonata nel Fondo una quota di svalutazione calcolata in ragione della data di formazione dei crediti medesimi e del contenzioso in atto. Tale Fondo ricomprende anche la rettifica del valore di realizzo dei mutui agli iscritti già registrata nei precedenti conti consuntivi nel Fondo in questione. La consistenza del Fondo a fine esercizio è di L. 22.105.064.720.

Il Fondo è stato utilizzato nel 1996 per L. 45.012.990.

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. 802.291.164 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. 108.403.278 in relazione a beni resi in permuta e rottamati.

Il "*Fondo Ammortamento immobili*" è stato istituito nel 1986: l'Ente 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 generali, 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 1996 il Fondo così costituito si incrementa di L. 2.143.655.246, pari al 3% dei valori di bilancio degli immobili in questione (in Roma a Via Torino 38, Via Torino 40, Via Farini 17 e Via Greppi, 85).

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, sarà riesaminato nel caso in cui fosse modificato il criterio di valutazione.

Infine, il **Patrimonio netto** dell'Ente, costituito dalle Riserve 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. 18.212.192.185 quale avanzo economico dell'esercizio 1996, passando quindi da L. 5.290 miliardi circa dell'inizio dell'esercizio ad oltre L. 5.308 miliardi alla fine dell'esercizio, importo lievemente superiore a 5 annualità delle pensioni in essere al 31.12.1996 (5,19%).

Determinazione del patrimonio "da reddito" dell'Ente

Sulla base della situazione patrimoniale al 31.12.1996 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. 448.104 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. 5.590.433 milioni
meno:	
Residui attivi	L. 448.104 milioni
Partite rettificative	<u>L. 21.348 milioni</u>
	<u>L. 469.452 milioni</u>
	<u>L. 5.120.981 milioni</u>
meno altresì:	
Proventi patrimoniali lordi e plusvalenze	<u>L. 264.958 milioni</u>
PATRIMONIO NETTO "DA REDDITO"	<u>L. 4.856.023 milioni</u>

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

	all'1.1.1996	al 31.12.1996
— Beni d'uso (mobili, attrezzature d'ufficio, ecc.)	0,06%	0,06%
— Valori mobiliari (titoli)	0,56%	0,44%
— Mutui e prestiti al Personale	0,10%	0,14%
— Mutui ipotecari «Indicizzati»	0,52%	0,49%
— Mutui a Società immobiliari di proprietà . . .	12,58%	12,57%
— Immobili e partecipazioni immobiliari	82,30%	81,75%
— Tesoreria e conti correnti vincolati	3,88%	4,55%
	<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 94,32% 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. 1.368.833.605.195: per più dettagliate considerazioni su queste voci di entrata si fa rinvio alle analisi dei risultati delle gestioni previdenziali.

Alla Categ. VII - **Entrate derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi** è registrato l'importo di L. 11.626.614 realizzato con la permuta di un automezzo il cui valore di acquisto era in parte ammortizzato.

Alla Categ. VIII - **Redditi e proventi patrimoniali** figura l'importo complessivo di L. 252.517.629.660 costituito dalle voci che qui si riportano:

— Proventi da investimenti immobiliari (fitti attivi e varie)	L. 196.896.144.030
— Interessi attivi su mutui a Società immobiliari	L. 35.974.878.389
— Interessi su mutui ipotecari ordinari e su prestiti al personale	L. 445.833.103
— Interessi attivi su mutui agli Ordini	L. 811.460.982
— Interessi attivi su mutui "indicizzati" ad iscritti ed altri	L. 2.424.467.707
— Interessi su titoli	L. 3.654.225.625
— Interessi attivi bancari	L. 12.307.346.975
— Interessi su depositi cauzionali	L. 3.272.849
Totale redditi e proventi patrimoniali	<u><u>L. 252.517.629.660</u></u>

Rispetto al precedente esercizio le entrate su elencate hanno fatto registrare sensibili diminuzioni alla voce *"Interessi attivi su mutui a Società immobiliari"* in conseguenza dello scioglimento di due Società avvenuto nel 1995 ed alla voce *"Interessi attivi bancari"*, in cui sono compresi gli interessi sul deposito vincolato presso la Tesoreria centrale dello Stato, deposito che nel 1995 è diminuito di L. 120 miliardi.

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.

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. 308.262.563 (inclusa al passivo tra le *"Poste correttive e compensative di entrate correnti"*: v. specifica più avanti), e aggiungendo L. 1.635.842.927 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 1996 e sottraendo quelli accertati ed incassati nel presente esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo: trattasi di L. 264.093.052 e di L. 611.650.566, 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. 196.896.144.030
— Rimborsi di proventi	—	L. 308.262.653
— Riaccertamenti residui attivi affitti	+	L. 1.635.842.927
— Entrate incassate in esercizi precedenti di competenza dell'esercizio	+	L. 264.093.052
— Entrate incassate nell'esercizio di competenza dell'esercizio successivo	—	L. 611.650.566
	+	<u>L. 197.876.166.790</u>

Tale importo costituisce il 5,18% dell'intero compendio immobiliare esistente a fine 1996 (vedi elenco allegato), depurato però dell'importo di L. 21.280.631.484 che risulta in bilancio ma che si riferisce a residui impegni per ricostruzioni, ripristini, trasformazioni di immobili ed impianti non anco-

ra effettuati a fine 1996 e quindi non produttivi di reddito. Nel calcolo non viene considerato inoltre l'importo di L. 364.683.984.248 costituente il costo 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 1995, passa dal 5,38% di quell'anno al 5,18% del 1996. La flessione della redditività è causata dalle perduranti difficoltà del settore terziario che incidono negativamente sulle locazioni degli immobili a destinazione commerciale. D'altro canto la redditività degli immobili a destinazione abitativa resta condizionata dal fatto che i canoni di locazione sono ancora in larga misura riferiti a quelli fissati dalla legge sull'equo canone.

Difatti, al rinnovo dei contratti di locazione con patti in deroga alla legge n. 392/78 (legge sull'equo canone) secondo i criteri stabiliti dal Comitato Direttivo con deliberazione del 13 gennaio 1995, è stato possibile procedere sostanzialmente solo dal mese di dicembre 1996 dopo la conclusione di un accordo con i Sindacati degli inquilini, accordo raggiunto dopo una lunga e laboriosa trattativa. Entro i prossimi mesi si porterà a compimento il rinnovo di tutti i contratti i cui risultati positivi, in termini di maggior reddito, si produrranno quindi dal corrente anno, con la gradualità prevista dalla su richiamata deliberazione del Comitato Direttivo, sino ad arrivare a regime ad un incremento medio di circa il 100%.

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. 252.517.629.660
— Riaccertamenti residui attivi (importo netto)	+ L. 2.104.117.576
— Rimborso di proventi	- L. 308.787.218
— Entrate di competenza dell'esercizio accertate in precedenti esercizi	+ L. 264.093.052
— Entrate accertate nell'esercizio e di competenza dell'esercizio successivo	- L. 611.650.566
— Entrate derivanti dalla vendita di beni (Cat. VII)	+ L. 11.626.614
— Entrate non classificabili in altre voci (Cat. X) +	L. 10.794.875.238
	<u>L. 264.771.904.356</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 5,45% (nel precedente esercizio 5,79%).

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. 41.834.312.146
b) su prestazioni dei Fondi di previdenza gestiti	L. 21.691.219.437
c) su spese varie	L. 10.020.085.282
Totale	<u>L. 73.545.616.865</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. 38.297 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.

Nel 1996 sono state reincamerate, dopo un riesame delle partite in sospeso da contabilizzare ai singoli Fondi, anche prestazioni previdenziali riferite ad esercizi precedenti, come esposto nella parte della relazione che concerne la gestione previdenziale.

I recuperi di cui alla lettera c), per L. 10.020.085.282, si riferiscono per L. 8.953.115.000 al recupero dei crediti relativi a vari anni per eccedenze di imposte IRPEG e ILOR versate in relazione a dichiarazioni mod. 760, e per la rimanenza 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 1996 ascende a L. 6.966.580.819, di cui L. 1.398.162.000 per interessi di mora relativi a crediti d'imposta IRPEG e

ILOR risultante dalla dichiarazione dei redditi per l'anno 1987 e L. 4.662.557.569 relativi a mutui ipotecari dall'Ente concessi alle proprie società immobiliari; *"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 AA.SS.LL.: l'importo accertato per il 1996 è di L. 3.827.818.307 (nel precedente esercizio L. 2.857.376.956). Il totale della Categoria X ascende pertanto a L. 10.794.875.238.

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. 264.093.052, costituente quota del canone di locazione dell'immobile in Milano Via Ripamonti di competenza dell'esercizio 1996. 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. 4.147.300.955 e minori residui passivi per L. 5.312.328.715.

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. 185.865.491.

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

Il Consiglio Nazionale nella seduta del 27 gennaio 1996, considerato che la trasformazione dell'Ente in fondazione di diritto privato a decorrere dal 1° gennaio 1995, aveva reso possibile un adeguamento della misura delle indennità di carica e delle medaglie di presenza nonché la modifica delle norme in materia di rimborso delle spese di trasferta sostenute dagli Organi statutari, ha deliberato, fissandone la decorrenza al 1° gennaio 1996, i nuovi importi delle indennità mensili di carica per il Presidente, il Vice Presidente, il Presidente del Collegio Sindacale, i Consiglieri di amministrazione ed i Sindaci effettivi; per la determinazione dell'ammontare del rimborso delle spese di viaggio, delle medaglie di presenza e delle indennità di trasferta, ha rinviato alle norme vigenti presso la FNOMCeO.

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	L. 697.867.678
2) Compensi statutari al Presidente, al Vice Presidente	L. 206.915.666
3) Compensi statutari al Collegio Sindacale . . .	L. 165.889.737
4) Rimborso spese di viaggio e trasferte per riunioni di Organi Statutari, spese elettorali per la costituzione del Consiglio Generale, assicurazioni e varie	L. 1.368.186.000
Totale	<u>L. 2.438.859.081</u>

Nel corso dell'esercizio si sono avute: n. 2 riunioni del Consiglio Nazionale, n. 17 riunioni del Comitato Direttivo, n. 19 riunioni del Comitato Esecutivo, n. 9 riunioni dei Comitati Consultivi (totale complessivo: n. 47 riunioni, a fronte di n. 44 riunioni nel precedente esercizio), n. 14 riunioni del Collegio Sindacale nonché numerose riunioni di commissioni consiliari.

Tra le spese iscritte a questa voce sono comprese quelle sostenute per l'avvio del procedimento elettorale per la costituzione degli Organi del-

la Fondazione, interrotto dall'ordinanza del Consiglio di Stato del 15 marzo 1996, come ricordato nelle premesse (L. 799.718.488, al netto di recuperi per L. 209.954.207).

Categ. II - Oneri per il personale in servizio

La spesa complessiva di L. 30.150.035.103 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 prevido-assistenziali, 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. 330.901.874)	L. 17.223.292.293
— Compensi incentivanti e per lavoro straordinario (al netto dei riaccertamenti in meno nei residui passivi per L. 106.438.583 e dei recuperi per L. 445.862.109)	L. 4.699.353.569
— Indennità e rimborsi di spese per missioni	L. 240.173.482
— Oneri previdenziali e assistenziali a carico dell'Ente (al netto dei recuperi per L. 9.825.287)	L. 7.078.361.906
— Corsi di aggiornamento per il Personale (al netto di riaccertamenti in meno nei residui passivi per L. 8.930.000)	L. 6.896.000
— Interventi assistenziali a favore del personale (v. Categ. VI)	L. 171.540.000
— Equo indennizzo (v. Categ. VI)	L. —
— Oneri per il personale in quiescenza (v. Categ. III)	L. 522.770.703
Totale	<u>L. 29.942.387.953</u>

Il totale delle voci suddette ha subito un incremento del 22,73% rispetto al precedente esercizio (L. 24.397.853.986).

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. 1.615.982.561 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. L'onere complessivo per il personale è stato quindi pari a L. 31.558.370.514, superiore di circa L. 2.693 milioni rispetto al precedente esercizio (L. 28.865 milioni).

L'incidenza percentuale sulle entrate correnti (contributi e proventi patrimoniali) è pari all'1,85% mentre nel precedente esercizio era risultata dell'1,88%.

Nel corso del 1996 è stato stipulato ed ha cominciato a trovare attuazione il CCNL del personale non dirigenziale degli Enti previdenziali privatizzati. Tale importante evento ha comportato il passaggio sotto la nuova disciplina privatistica del rapporto di lavoro del personale, con i conseguenti numerosi effetti attuativi sia sul piano giuridico che economico.

In particolare si è data applicazione, a decorrere dall'1.1.1996, al nuovo trattamento economico di base, costituito da un minimo tabellare riferito ai diversi livelli retributivi delle varie Aree professionali. Nei nuovi minimi tabellari sono confluite le voci corrispondenti alla paga base, all'indennità integrativa speciale ed alle cosiddette quote fisse del trattamento accessorio, con esclusione dei risparmi di gestione.

Nel corso dell'anno è stata data attuazione anche al rinnovo contrattuale previsto per i dipendenti degli enti pubblici non economici nei confronti del personale optante per la permanenza nel pubblico impiego, nonché nei confronti del personale dirigente il cui CCNL privatistico non è stato stipulato.

Inoltre è stata data attuazione alla norma transitoria n. 2 in materia di inserimento del personale nelle nuove Aree contrattuali, che ha comportato l'inquadramento del personale nel nuovo, più flessibile reticolo funzionale.

Nel corso dell'anno, soprattutto a causa dei trasferimenti in altri Enti per mobilità del personale optante per la permanenza nel pubblico impiego, vi è stata una sensibile diminuzione di personale.

A tale carenza, in attesa del riassetto definitivo dell'ordinamento dei servizi e della definizione di una nuova pianta organica, si è dovuto supplire in parte con il ricorso al lavoro straordinario, in parte attivando nuove assunzioni.

In particolare, a fronte di 53 cessazioni dal Servizio, si è proceduto nel corso dell'anno a 20 assunzioni di personale a tempo indeterminato.

La consistenza numerica del personale in servizio a tempo indeterminato ha subito nel corso dell'anno i seguenti movimenti:

— Consistenza all'inizio dell'esercizio	n.	437
— Cessazioni per dimissioni volontarie	n.	7
— Cessazioni per raggiungimento dei limiti di età	n.	1
— Cessazioni per mobilità del personale	n.	45
— Assunzione di personale	n.	20
Consistenza alla fine dell'esercizio	n.	<u>404</u>

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

La spesa complessiva di L. 92.865.751.454 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. 13.015.376.528) ed "*oneri per la gestione degli investimenti*" (L. 79.850.374.926).

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; si procede inoltre ad un raffronto analitico con quanto speso nell'esercizio precedente.