

7.4.2 *Rivalutazione del patrimonio immobiliare*

Il patrimonio immobiliare, è stato rivalutato al momento della trasformazione della Cassa da ente di diritto pubblico in ente di diritto privato su base associativa. Il nuovo valore di trasformazione di ciascun immobile di proprietà della Cassa risulta da un allegato alla delibera di trasformazione assunta dal Comitato dei Delegati in data 17 novembre 1994.

Per assegnare il nuovo valore di trasformazione a ciascun immobile è stato considerato l'importo più elevato tra il prezzo di acquisto e la rendita catastale degli stessi.

La predetta rivalutazione ha indotto una plusvalenza di 206 miliardi iscritta nel bilancio 1995 in un'apposita riserva non distribuibile di patrimonio netto.

7.4.3 *Attuazione dei piani di impiego*

Relativamente all'attuazione del piano di impiego dei fondi disponibili per investimenti immobiliari, per gli anni dal 1992 al 1996, come si evince dalla seguente tabella, risultano complessivamente impegnati L.192.732,3 milioni a fronte di una disponibilità prevista dagli stessi piani pari a L.373.096,7 milioni.

ANNO	PREVISIONE	TOTALE IMPEGNATO
1992	121.457.500.000	121.051.019.905
1993	95-030.000.000	39.826.800.000
1994	74.154.500.000	29.661.800.000
1995	80.055.505.000	= =
1996	2.399.264.000	2.192.685.000
TOTALE	373.096.769.000	192.732.304.905

L'importo di L.121.051 milioni, impegnato nell'anno 1992 per acquisti immobiliari, è stato interamente trasferito nel corso degli esercizi 1992 e 1993 alla Società partecipata "Acquario" in attuazione del piano impiego dei fondi disponibili per il 1992.

Gli importi di L.39.826,8 milioni e di L.29.661,8 milioni che sono stati impegnati rispettivamente nel 1993 e nel 1994 per acquisti immobiliari da effettuarsi in attuazione dei piani di investimento riguardano essenzialmente stanziamenti per il Fondo Edilizio Universitario previsto dalla L.48 del 23.12.1992. Di questi ultimi sono stati erogati soltanto L.1.815 milioni nel 1993. Il rimanente importo di L.67.673,6 milioni figura in conto residui nel bilancio consuntivo del 1996.

L'importo di L.2.192,6 milioni impegnato ed erogato nel 1996 è stato destinato per L.428.950 milioni all'acquisto di un immobile a Treviso in Via Piave n.15 e per L.763.735 milioni all'acquisto di un Immobile a Udine in Via Grazzano n.5. Entrambi gli immobili acquistati sono stati dati in locazione ai colleghi dei geometri delle rispettive città.

7.4.4 - *Redditi immobiliari*

Per quanto riguarda la redditività immobiliare, dall'esame della relativa tabella (prospetto n. 10), si può riscontrare un andamento costante delle entrate e delle uscite relative al periodo considerato. L'unico fenomeno di rilievo riguarda una differenza di L.1 miliardo e 529 milioni tra le spese sostenute nel 1995 e quelle del 1996 da imputare principalmente ad un incremento della quota annua di ammortamento che si è praticamente raddoppiata per effetto della rivalutazione del patrimonio immobiliare operata nel 1995.

Conseguentemente, anche i tassi di rendimento del patrimonio immobiliare del 1995 e del 1996 hanno subito una riduzione apparente dal 9.29% del 1994 al 4.59% e 4.58% rispettivamente del 1995 e del 1996.

Prospetto n.10

GESTIONE IMMOBILIARE - Consistenza (in milioni di lire)			
Anno	Valore in bilancio		Prezzo di acquisto (b)
	complessivo*	immobili Cassa (a)	
1992	6.15.067	207.679	207.679
1993	655.335	208.776	208.776
1994	685.504	209.453	209.453
1995	485.001	416.697	210.261
1996	490.356	419.504	213.068

GESTIONE IMMOBILIARE - Redditività (in milioni di lire)									
Anno	Entrate			Spese					Reddito di gestione (2)
	Affitti	Altre entrate	Totale (1)	di gestione	di manutenz.	Imposte	Ammortam.	Totale	
1992	12.061	2.839	14.900	4.412	858	4.999	2.161	12.430	2.470
1993	15.418	3.253	18.671	3.425	462	6.715	2.095	12.697	5.974
1994	16.962	2.487	19.449	3.975	464	7.182	2.097	13.718	5.731
1995	16.492	2.630	19.122	4.476	443	7.265	2.108	14.292	4.830
1996	16.941	2.262	19.203	3.996	333	7.359	4.227	15.915	3.288

(*) Il valore complessivo di bilancio comprende sia gli impieghi in corso di realizzazione, sia, fino al 1994, quelli effettuati tramite Società controllate.

GESTIONE IMMOBILIARE - Indicatori di redditività						
Tassi percentuali di rendimento		1992	1993	1994	1995	1996
<u>Totale entrate</u>	(1/a)	7,17%	8,94%	9,29%	4,59%	4,58%
<u>Valore in bilancio</u>						
<u>Totale entrate</u>	(1/b)	7,17%	8,94%	9,29%	9,09%	9,01%
<u>Prezzo di acquisto</u>						
<u>Reddito di gestione</u>	(2/a)	1,19%	2,86%	2,74%	1,16%	0,78%
<u>Valore in bilancio</u>						
<u>Reddito di gestione</u>	(2/b)	1,19%	2,86%	2,74%	2,30%	1,54%
<u>Prezzo di acquisto</u>						

In altra tabella di cui allo stesso prospetto n.10, sono riportati alcuni indicatori di redditività denotanti la sostanziale modestia delle rendite che la Cassa trae dai propri beni immobiliari.

A fronte infatti di un valore patrimoniale iscritto nel bilancio 1996 per 419.504 milioni, i fitti attivi sono risultati pari a soli 16.941 milioni, ciò senza considerare gli oneri di gestione e le imposte e tasse che gravano su detto patrimonio, il che ne riduce la redditività rispetto al prezzo di acquisto ad una percentuale oscillante, nel periodo considerato tra l'1,19% (1992) e il 2,86% (1993).

Se si tiene conto invece del valore in bilancio la redditività degli immobili oscilla in percentuale tra lo 0,78% (1996) ed il 2,86% (1993).

Il modesto e tendenzialmente decrescente valore della redditività può indurre a valutare una graduale dismissione degli immobili per i quali siano particolarmente onerosi i costi di manutenzione e di amministrazione in rapporto ai ricavi conseguiti.

7.4.5 *Redditi mobiliari*

Con riferimento al patrimonio mobiliare (vedi prospetto n. 11) al 31 dicembre 1996 la voce “Titoli” risulta costituita da titoli di Stato (CCT e BTP), dalle obbligazioni delle banche delle ferrovie dello Stato e dell’ENEL e dalle cartelle di mutui ipotecari.

In relazione all’evoluzione del patrimonio mobiliare si osserva che le attività finanziarie in portafoglio tendono ad aumentare con una composizione sbilanciata a favore dei titoli a breve e a medio – lungo termine rispetto alle attività liquide e ai crediti.

Prospetto n.11

Valori Mobiliari al 31 dicembre 1996

Titolo	Scadenza	Valore Nominale	Prezzo di acquisto
<i>Obbligazioni</i>			
CRED. FOND. OR.	VARIE	2.000.000	1.710.000
CRED. FOND. OR.	VARIE	16.050.000	15.247.500
CRED. FOND. OR.	VARIE	2.500.000	2.276.250
Elibanca	1999	2.035.000.000	1.891.960.000
FS	2000	9.000.000.000	9.049.500.000
ENEL 85/2000-2	2000	8.000.000.000	8.068.000.000
OBBLIG. CRED. IT.	2000	5.841.500.000	4.965.275.000
OBBL. PASCHI	2004	4.156.000.000	4.135.220.000
Migliorconsorzio	2004	1.652.800.000	1.517.270.400
Credito fondiario	2004	1.352.000.000	1.339.156.000
Totale Obbligazioni		32.057.850.000	30.985.615.150
<i>Certificati di credito del Tesoro</i>			
C.C.T.	feb-97	10.000.000.000	9.600.000.000
C.C.T.	lug-98	20.000.000.000	19.626.000.000
C.C.T.	ott-98	10.000.000.000	9.807.000.000
C.C.T.	dic-98	13.000.000.000	12.677.600.000
C.C.T.	gen-99	3.000.000.000	2.684.100.000
C.C.T.	ago-99	15.000.000.000	13.770.000.000
C.C.T.	ott-01	6.000.000.000	5.806.200.000
C.C.T.	feb-02	15.000.000.000	14.220.000.000
C.C.T.	giu-02	10.000.000.000	10.120.000.000
C.C.T.	giu-02	20.000.000.000	20.240.000.000
C.C.T.	ago-02	10.000.000.000	10.100.000.000
C.C.T.	nov-02	21.970.000.000	21.754.694.000
C.C.T.	mag-03	11.100.000.000	11.230.980.000
C.C.T.	mag-03	15.000.000.000	15.210.000.000
C.C.T.	lug-03	13.500.000.000	13.635.000.000
C.C.T.	lug-03	16.800.000.000	17.025.120.000
Totale C.C.T.		210.370.000.000	207.506.694.000

Titolo	Scadenza	Valore Nominale	Prezzo di acquisto
<i>Buoni del Tesoro Poliennali</i>			
B.P.T.	mag-97	10.000.000.000	9.600.000.000
B.P.T.	set-97	24.500.000.000	22.920.975.000
B.P.T.	nov-97	2.085.000.000	1.943.220.000
B.P.T.	nov-97	40.000.000.000	37.260.000.000
B.P.T.	giu-98	20.000.000.000	19.430.000.000
B.P.T.	set-98	20.000.000.000	19.450.000.000
B.P.T.	set-98	5.000.000.000	4.862.500.000
B.P.T.	gen-99	9.000.000.000	8.109.000.000
B.P.T.	apr-99	10.000.000.000	10.459.000.000
B.P.T.	lug-99	10.000.000.000	10.470.000.000
B.P.T.	lug-99	20.000.000.000	20.968.000.000
B.P.T.	ago-99	10.000.000.000	8.565.000.000
B.P.T.	lug-01	20.000.000.000	21.262.000.000
B.P.T.	lug-01	15.000.000.000	15.969.000.000
B.P.T.	set-01	10.000.000.000	9.655.000.000
B.P.T.	set-01	20.340.000.000	19.943.370.000
B.P.T.	ott-03	5.000.000.000	4.010.000.000
B.P.T.	ott-03	5.000.000.000	4.305.000.000
B.P.T.	ott-03	9.800.000.000	9.800.000.000
B.P.T.	gen-04	25.000.000.000	26.615.000.000
B.P.T.	gen-04	25.000.000.000	26.625.000.000
B.P.T.	gen-04	10.000.000.000	10.655.000.000
B.P.T.	apr-04	20.000.000.000	21.296.000.000
B.P.T.	ago-04	12.500.000.000	10.085.000.000
B.P.T.	gen-05	6.500.000.000	5.993.000.000
B.P.T.	gen-05	5.000.000.000	4.485.500.000
B.P.T.	lug-06	40.000.000.000	43.620.000.000
Totale B.P.T.		409.725.000.000	408.356.565.000
<i>Cartelle fond. Mutui c/o Cariplo</i>		74.979.336.000	74.979.336.000
<i>cartelle fondiarie Mutui c/o B.N.L.</i>		109.399.605.000	109.399.605.000

TOTALE COMPLESSIVO

Valore Nominale
836.531.791.000Prezzo di acquisto
831.227.815.150

I proventi derivanti dal patrimonio mobiliare registrano (vedi prospetto n.12) una crescita progressiva dovuta essenzialmente al continuo aumento del capitale investito.

Con riferimento ai saggi medi di rendimento rilevabili dallo stesso prospetto n 12, il rendimento del patrimonio mobiliare registra il massimo livello nel 1992 (10,7%) mentre negli anni successivi si attesta su percentuali oscillanti tra il 6,72% del 1994 ed il 7,86% del 1996.

Prospetto n. 12

GESTIONE MOBILIARE - Reddittività (in milioni di lire)							
TIPOLOGIA D'IMPIEGO PER ESERCIZIO	Cap. medio investito * (a)	Redditi lordi (b)	Redditi netti (c)	Utili e perdite da realizzo		Saggi medi di rendimento	
				lordi	netti	lordi (b/a)	netti (c/a)
ESERCIZIO 1992							
Titoli a breve termine	49.900	6.123	5.358	0	0	12,27%	10,74%
Titoli a medio e lungo termine	524.667	63.984	-	-	-	12,20%	-
- titoli di Stato (BTP e CCT)	-	-	-	-	-	-	-
- obbligazioni bancarie, FS e Enel	-	-	-	-	-	-	-
Cartelle mutui ipotecari iscritti	57.330	3.908	-	-	-	6,82%	-
Totale	631.897	74.015	-	-	-	11,71%	-
ESERCIZIO 1993							
Titoli a breve termine	24.150	2.117	1.852	0	0	8,77%	7,67%
Titoli a medio e lungo termine	493.510	74.118	-	-	-	15,02%	-
- titoli di Stato (BTP e CCT)	-	-	-	-	-	-	-
- obbligazioni bancarie, FS e Enel	-	-	-	-	-	-	-
Cartelle mutui ipotecari iscritti	82.796	6.664	-	-	-	8,05%	-
Totale	600.456	82.899	-	-	-	13,81%	-
ESERCIZIO 1994							
Titoli a breve termine	97.100	7.347	6.429	0	0	7,57%	6,62%
Titoli a medio e lungo termine	464.693	48.751	42.657	1.172	1.026	10,49%	9,18%
- titoli di Stato (BTP e CCT)	431.217	46.274	40.490	1.172	1.026	10,73%	9,39%
- obbligazioni bancarie, FS e Enel	33.476	2.477	2.167	0	0	7,40%	6,47%
Cartelle mutui ipotecari iscritti	102.024	5.405	2.179	0	0	5,30%	2,14%
Totale	663.817	61.503	51.265	1.172	1.026	9,27%	7,72%
ESERCIZIO 1995							
Titoli a breve termine	167.400	14.174	12.402	0	0	8,47%	7,41%
Titoli a medio e lungo termine	437.224	46.279	39.901	2.857	2.493	10,58%	9,13%
- titoli di Stato (BTP e CCT)	402.491	43.357	37.938	2.916	2.552	10,77%	9,43%
- obbligazioni bancarie, FS e Enel	34.733	2.922	1.963	-59	-59	8,41%	5,65%
Cartelle mutui ipotecari iscritti	133.922	9.399	5.014	0	0	7,02%	3,74%
Totale	738.546	69.852	57.317	2.857	2.493	9,46%	7,76%
ESERCIZIO 1996							
Titoli a breve termine	234.600	18.120	15.855	0	0	7,72%	6,76%
Titoli a medio e lungo termine	403.250	46.364	40.199	2.290	1.990	11,50%	9,97%
- titoli di Stato (BTP e CCT)	378.100	43.901	38.414	2.406	2.106	11,61%	10,16%
- obbligazioni bancarie, FS e Enel	25.150	2.463	1.785	-116	-116	9,79%	7,10%
Cartelle mutui ipotecari iscritti	174.900	14.313	7.801	0	0	8,18%	4,46%
Totale	812.750	78.797	63.855	2.290	1.990	9,70%	7,86%

*) Valore medio attribuito a calcolo

7.4.6 *Le immobilizzazioni tecniche ed i residui attivi*

Pr quanto riguarda la consistenza delle immobilizzazioni tecniche (v.prospetto n.13) va rilevato che, a decorrere dall'anno 1996 i relativi importi sono riportati in bilancio al netto dei valori interamente ammortizzati.

Consistenza Immobilizzazioni Tecniche al 31/12/1996

	<i>Immobilizzazioni Tecniche</i>			<i>Fondo Ammortamento</i>		
	<i>Consistenze iniziali</i>	<i>Variazioni</i>	<i>Consistenze finali</i>	<i>Consistenze iniziali</i>	<i>Quote d'esercizio</i>	<i>Consistenze finali</i>
1992	2.565.723.659	163.244.160	2.728.967.819	1.495.385.500	394.022.539	1.889.408.039
1993	2.728.967.819	250.585.106	2.979.552.925	1.889.408.039	359.981.244	2.249.389.283
1994	2.979.552.925	472.918.326	3.452.471.251	2.249.389.283	233.324.817	2.482.714.100
1995	3.452.471.251	136.509.455	3.315.961.796	2.482.714.100	236.305.134	2.719.019.234
1996	797.961.975	22.696.738	820.658.713	201.019.414	105.008.706	306.028.120

N.B. : dall' anno 1995, gli importi delle immobilizzazioni tecniche sono riportati al netto dei valori interamente ammortizzati..

In ordine infine ai residui attivi (vedi prospetto n. 14), ammontanti al 31.12.1996 a 249.668 milioni, la notevole rilevanza di tale importo rappresenta allo stato un fatto non facilmente eliminabile, in quanto determinato in buona parte da somme da riscuotere per contributi a carico degli iscritti inclusi nei ruoli esattoriali del 1996 di cui due rate scadono nel corso del 1997 e che, pertanto, stante la loro certezza di acquisizione possono definirsi fisiologici.

Tuttavia, adeguate misure vanno adottate per il dimensionamento delle componenti riguardanti esercizi pregressi che nel 1996 hanno raggiunto una notevole consistenza per un importo di 85.288 milioni.

Prospetto n.14

Situazione dei Residui al 31 Dicembre di ogni anno

(In Milioni)

	1992	1993	1994	1995	1996
RESIDUI ATTIVI					
- esercizio corrente	148.318	129.156	138.408	162.212	164.380
- Esercizi precedenti	22.604	42.143	30.851	28.269	85.288
TOTALE	170.922	171.299	169.259	190.481	249.668
RESIDUI PASSIVI					
- esercizio corrente	- 130.240	- 69.164	- 53.306	- 98.372	- 17.906
- Esercizi precedenti	- 5.658	- 5.914	- 41.856	- 31.352	- 102.866
TOTALE	- 135.898	- 75.078	- 95.162	- 129.724	- 120.772

7.4.7 *I residui passivi*

In ordine, invece, al passivo della situazione patrimoniale, i residui ammontanti al 31.12.1996 a 120.773 milioni ne costituiscono la posta più rilevante.

In merito al tuttora notevole ammontare di tali residui, la Corte, pur dando atto che tale fenomeno è, per buona parte, ascrivibile all'abolizione dell'esercizio suppletivo, un periodo nel corso del quale era possibile riscuotere e pagare per conto dell'esercizio già chiuso, tuttavia, in considerazione della perdurante ampiezza del fenomeno, sollecita l'Ente a porre in essere ogni utile iniziativa atta a contenerne al massimo le dimensioni e nello stesso tempo di ridurre ed eliminare quanto più possibile i residui concernenti gli esercizi più remoti.

7.4.8 *Il Fondo di Garanzia*

Tra i vari fondi istituiti nel passivo della situazione patrimoniale della Cassa una particolare menzione va riservata al cosiddetto Fondo di Garanzia.

L'importo di detto Fondo nell'anno 1994 è stato incrementato di 3 mld. e pertanto al 31 dicembre di tale anno il suo valore risultava pari a 363 mld. di lire (vedi prospetto n. 15).

Adeguamento Fondo di Garanzia 1993

Prospetto n.15

Camera dei Deputati

XIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

— 95 —

Senato della Repubblica

Titolo	Scadenza	Cod. ABI	Valore Nominale	Banca
<i>Certificati di credito del Tesoro</i>				
C.C.T.	01/11/94	13064	20.000.000.000	CARIPLO B.N.A.
C.C.T.	01/02/95	12822	30.000.000.000	B.N.A.
C.C.T.	01/04/95	12826	9.000.000.000	B. NAPOLI
C.C.T.	01/05/95	12828	3.000.000.000	B. TOSCANA
C.C.T.	01/06/95	12829	5.000.000.000	CARIPLO
C.C.T.	01/08/95	12834	65.000.000.000	CARIPLO M.P.S. B. NAPOLI B.N.L.
C.C.T.	01/09/95	12836	10.000.000.000	B. NAPOLI
C.C.T.	01/01/96	12848	10.000.000.000	B.N.A.
C.C.T.	01/05/96	12858	20.000.000.000	CARIPLO
C.C.T.	01/10/96	12822	19.000.000.000	B.N.A.
C.C.T.	18/02/97	12878	10.000.000.000	BANCA DI ROMA
C.C.T.	01/07/98	13202	20.000.000.000	M.P.S.
Totale C.C.T.			221.000.000.000	
<i>Buoni del Tesoro Poliennali</i>				
B.P.T.	01/09/94	12671	19.000.000.000	B. TOSCANA
B.P.T.	01/09/96	12682	11.000.000.000	M.P.S.
B.P.T.	01/05/97	36606	10.000.000.000	BANCA DI ROMA
B.P.T.	01/09/97	36613	24.000.000.000	M.P.S.
B.P.T.	01/11/97	12673	42.000.000.000	M.P.S. B.NAPOLI
B.P.T.	20/06/98	12681	20.000.000.000	B.N.L.
B.P.T.	18/09/98	12684	13.000.000.000	B.N.L.
Totale B.P.T.			139.000.000.000	
RIEPILOGO				
C.C.T.			221.000.000.000	
B.P.T.			139.000.000.000	
TOTALE FONDO			360.000.000.000	

L'importo del Fondo di Garanzia (ex art. 12 L. 773/82) nell'anno 1994 è stato incrementato di 3 miliardi, pertanto al 31/12/1994 il valore del suddetto Fondo risulta essere pari a 363.000.000.000 di Lire.

Dall'esercizio 1995, a seguito della privatizzazione dell'Ente (ex D.L.vo 509/94), il Fondo di Garanzia già pari alla somma delle riserve, è stato sostituito dalla **Riserva Legale** di importo pari a L. 1.562.550.717.187.

Per l'esercizio 1996, la riserva legale è stata portata al valore di L. 1.658.792.032.403.

A iniziare dall'esercizio 1995, a seguito della privatizzazione dell'Ente, il Fondo di Garanzia già pari alla somma delle riserve, a termini delle prescrizioni del più volte citato decreto legislativo n.509/1994, è stato sostituito dalla riserva legale di importo pari a 1.562,5 mld.

Per l'esercizio 1996 la riserva legale è stata portata al valore di 1.658,7 mld., coprendo nove annualità delle pensioni in corso di pagamento nel relativo anno.

8 *La situazione amministrativa*

Dal seguente prospetto n.16 si evince la situazione amministrativa dell'Ente nel corso del periodo considerato dalla presente Relazione.

La gestione relativa al 1996, così come le precedenti, presenta un avanzo di amministrazione assai cospicuo (circa 183.356 milioni) il che, se da una parte conferma che la gestione della Cassa poggia allo stato attuale su validi supporti economici e finanziari, non può esimere dalle considerazioni svolte in altra parte della Relazione, sull'esigenza di intervenire ai fini della compressione della consistente mole dei residui, soprattutto di più antica formazione.