

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Per tutti gli altri, il valore al 31 dicembre 1994 coincide con il costo di acquisto.

	Milano	Benevento
Valore al 31/12/1994	90.038.503.000	21.029.771.000
. Fondo amm.to al 31/12/1994	(4.051.732.635)	(946.339.695)
Saldo al 31/12/1994	85.986.770.365	20.083.431.305
. ammortamento dell'eserc.	<u>(2.701.155.090)</u>	<u>(630.893.130)</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>83.285.615.275</u>	<u>19.452.538.175</u>
	Firenze	Macerata
Valore al 31/12/1994	1.273.000.000	563.976.000
. Fondo amm.to al 31/12/1994	(95.475.000)	(25.378.920)
Saldo al 31/12/1994	1.177.525.000	538.597.080
. Ammort. dell'esercizio	<u>(38.190.000)</u>	<u>(16.919.280)</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>1.139.335.000</u>	<u>521.677.800</u>
	Lacchiarella (MI)	Modena
Valore al 31/12/1994	57.000.000.000	829.000.000
. Fondo amm.to al 31/12/1994	(11.115.000.000)	(37.305.000)
Saldo al 31/12/1994	45.885.000.000	791.695.000
. Ammort. dell'esercizio	<u>(1.710.000.000)</u>	<u>(24.870.000)</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>44.175.000.000</u>	<u>766.825.000</u>
	Padova	Perugia
Valore al 31/12/1994	34.000.000.000	14.099.137.500
. Fondo amm.to al 31/12/1994	(2.550.000.000)	(634.461.187)
Saldo al 31/12/1994	31.450.000.000	13.464.676.313
. Ammort. dell'esercizio	<u>(1.020.000.000)</u>	<u>(422.974.125)</u>

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Saldo al 31/12/1995	<u>30.430.000.000</u>	<u>13.041.702.188</u>
	Terni	Viterbo
Valore al 31/12/1994	140.000.000	530.000.000
. Fondo ammort. al 31/12/1994	(10.500.000)	(55.650.000)
Saldo al 31/12/1994	129.500.000	474.350.000
. Ammort. dell'esercizio	<u>(4.200.000)</u>	<u>(15.900.000)</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>125.300.000</u>	<u>458.450.000</u>
	Roma	Gorizia
	Via Gavinaia	
Valore al 31/12/1994	===	===
. Fondo ammort. al 31/12/1994	===	===
Saldo al 31/12/1994	===	===
. Incremento dell'esercizio	1.100.000.000	334.013.700
. Ammort. dell'esercizio	<u>===</u>	<u>(5.010.205)</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>1.100.000.000</u>	<u>329.003.495</u>
	Sassari	Catania
Valore al 31/12/1994	===	===
. Fondo ammort. al 31/12/1994	===	===
Saldo al 31/12/1994	===	===
. Incremento dell'esercizio	1.158.000.000	452.703.220
. Ammort. dell'esercizio	<u>(17.370.000)</u>	<u>===</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>1.140.630.000</u>	<u>452.703.220</u>

	Roma	Bologna
	Palazzo Corrodi	
Valore al 31/12/1994	93.056.006,629	===
. Fondo amm.to al 31/12/1994	(4.186.379,756)	===
Saldo al 31/12/1994	88.869.626,873	===
Incrementi dell'esercizio	56.144,000	30.596.802,652
. Ammort. dell'esercizio	<u>(2.792.522,359)</u>	<u>(458.952,040)</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>86.133.248,514</u>	<u>30.137.850,612</u>

In appendice A) viene riprodotto un quadro sinottico dei dati relativi agli immobili.

Impianti e macchinari

Mostra un saldo complessivo pari a lire 531.413.209, evidenziando un decremento netto rispetto all'esercizio passato pari a lire 42.436.781, con le seguenti variazioni.

	Impianti e macchinari
Aliquota di amm.to ord.	15%
Saldo al 31/12/94	573.849,990
Incrementi	87.000,000
Decrementi	(456,622)
Utilizzi l.do ammort.	===
Ammortamento anticipato dell'esercizio	(16.275,000)
Ammortamento ordinario dell'esercizio	<u>(112.705,159)</u>
Saldo al 31/12/95	<u>531.413,209</u>

Vengono computati ammortamenti anticipati, pari all'aliquota ordinaria adottata, unicamente sugli impianti dell'immobile di Milano, soggetti a frequente sostituzione.

Altri beni

Espongono un saldo complessivo pari a lire 2.214.762.879 ed evidenziano un decremento netto rispetto all'esercizio precedente pari a lire 151.492.229, con le seguenti variazioni.

	Macchine d'ufficio	Mobili e arr. d'uff.	Macch. el. ed electr.
Aliquota di amm.to ord.	12%	12%	20%
Saldo al 31/12/94	4.428.000	1.351.418.783	1.010.408.325
Incrementi	===	133.592.590	213.806.184
Decrementi	===	===	===
Utilizzo valore amm.to	===	===	===
Ammort. dell'esercizio	(648.000)	(204.730.135)	(293.512.868)
Saldo al 31/12/1995	3.780.000	1.280.281.238	930.701.641

Si fa presente che in massima parte gli investimenti per impianti e per altri beni sono relativi all'immobile di Roma - Palazzo Corrodi. Essi sono strumentali per la prestazione di servizi per uffici attrezzati al socio unico CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA E ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI, che vi ha istituito la propria sede.

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Questa voce risulta azzerata a seguito del perfezionamento dei contratti per l'acquisto degli immobili di Sassari e Catania.

III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIECREDITI V/ALTRI

Espongono un saldo pari a lire 26.759.250, con una forte riduzione rispetto all'esercizio precedente.

Infatti al 31 dicembre 1994 il saldo era comprensivo degli acconti corrisposti alle società Galotti S.p.A. e Cobalto S.p.A. relativi all'acquisto

dell'intera partecipazione della GIOVIER 2000 S.r.l., proprietaria dell'immobile sito in Bologna, acquisto perfezionato nel febbraio 1995. L'importo iscritto in bilancio al 31 dicembre 1995 espone unicamente depositi cauzionali prestati dalla società.

C. ATTIVO CIRCOLANTE

II - CREDITI

Espongono un saldo complessivo pari a lire 31.692.098.474, evidenziando un incremento in valore assoluto, rispetto al passato esercizio, pari a lire 1.716.363.943.

Il loro importo globale viene qui di seguito dettagliato, con la precisazione che non vi sono crediti di durata residua superiore a 5 anni.

CREDITI VS/CLIENTI

	Saldo al 31/12/95	Saldo al 31/12/94	Var. %
- Clienti	7.231.150.569	2.665.272.629	171
- Fatt. da emettere	161.586.235	103.314.640	56
- Note credito da emett.	===	(9.465.998)	(100)
- Edo sval. crediti	===	(19.395.168)	(100)
	<u>7.392.736.804</u>	<u>2.739.726.103</u>	170

CREDITI V/CONTROLLANTE

	Saldo al 31/12/95	Saldo al 31/12/94	Var. %
- Crediti v/controll.	297.500.000	750.738.128	(60)
- fat. da em. vs control.	===	84.000.000	(100)
- Edo sval. crediti	===	(11.611.191)	(100)
	<u>297.500.000</u>	<u>823.126.937</u>	(64)

Atferiscono a compensi per prestazioni di servizi nei confronti del socio unico CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA E ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI, relativi alla sede della stessa.

Alla data del 31 dicembre 1995 risultavano crediti v/clienti ammontanti complessivamente a £. 7.934.700.589 con un accantonamento per svalutazioni ammontante a £. 31.006.359.

Si è, quindi, proceduto all'accantonamento dell'esercizio per svalutazione dei crediti nei limiti della quota fiscalmente deducibile, per un importo pari a £. 37.471.013. Poiché a seguito di una transazione intervenuta con il cliente Quarit veniva registrata una perdita per £. 244.463.785 si è proceduto all'utilizzo, fino a concorrenza del suo importo totale, dell'accantonamento per svalutazioni crediti per complessive £. 68.477.372 e, per il residuo, pari a £. 175.986.413 è stata contabilizzata una perdita appostata tra gli oneri straordinari.

Inoltre, in considerazione della presenza di crediti incagliati e in contenzioso per un importo complessivo netto pari a £. 2.033 Mld si è proceduto, come più oltre dettagliato, ad un accantonamento al fondo rischi per importo pari al 20% di detto importo a copertura del rischio di realizzazione di future eventuali perdite.

Allo stato non è definibile se, e per quale importo, i crediti in contenzioso saranno incassati entro o oltre l'esercizio in corso.

CREDITI VERSO ALTRI

	Saldo al 31/12/95	Saldo al 31/12/94	Var. %
- Crediti v/gruppo			
Pierre 1er	70.775.630	328.187.259	(78)
- Erario c/I.V.A.	22.214.457.505	24.738.960.345	(10)
- Altri crediti di ex PIERRE 1ER ITALIA	451.994.000	451.993.797	==
- Anticipi a fornitori	466.481.437	155.053.659	201
- Crediti IRPEG/IOR			
v/erario a rimb.	475.629.720	471.138.643	1
- Altri crediti	28.346.562	97.171.853	(71)

- Crediti tributari per imp. sul red. di eserc.	<u>294.176.816</u>	<u>170.375.935</u>	73
	<u>24.001.861.670</u>	<u>26.412.881.491</u>	(9)

Il conto crediti tributari per imposte sul reddito di esercizio, utilizzato quasi integralmente a copertura del carico IRPEG dell'esercizio, risulta così determinato:

- Crediti tributari per imposte sul reddito d'esercizio:	
. acconti IRPEG:	1.749.301.000
. Ritenute su int. bancari	428.086.465
. R.A. su BTP	19.179.654
. R.A. su interessi P.C.T.	100.443.697
. Credito IRPEG mod 760/95	266.692.000
- A dedurre:	
. imposta lorda IRPEG	<u>(2.269.526.000)</u>
- Saldo al 31/12/1995	<u>294.176.816</u>

III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

ALTRI TITOLI

Sono relativi a titoli di stato in portafoglio e mostrano un incremento pari a lire 88.465.100 per l'investimento di titoli di stato di cauzioni prestate in dipendenza dei contratti di locazione.

In appendice B) viene riprodotto un quadro sinottico dei dati relativi alla gestione titoli.

IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Mostrano un incremento in valore assoluto pari a lire 4.576.648.132 rispetto all'esercizio precedente.

Il saldo banche ammonta a €. 28,8 miliardi per il rientro, in data 28 dicembre, di un investimento in pronti contro termine su titoli di stato.

Si annota che, del totale delle disponibilità bancarie, lire 4.700.000.000 risultano, alla data del 31 dicembre, vincolati a garanzia dei creditori GIOVER 2000 S.r.l. ed Immobiliare Acquario S.r.l. per l'operazione di fusione ai sensi dell'art. 2504 cod. civ.

Detto deposito è stato integralmente svincolato nel 1996.

D. RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei attivi, che espongono un incremento pari a lire 3.226.850 rispetto all'esercizio precedente, sono relativi a interessi su titoli da incassare nell'anno 1996 ma di competenza dell'esercizio in esame, mentre i risconti attivi, che espongono un incremento di lire 308.915.960 sono relativi essenzialmente alla quota parte di fido dell'immobile sito in Roma, via Cavour, di competenza dell'esercizio successivo.

PASSIVO

A. PATRIMONIO NETTO

I - CAPITALE SOCIALE

Non ha registrato alcuna variazione.

IV - RISERVA LEGALE

Evidenzia un saldo pari a lire 444.027.104, con un incremento pari a lire 46.190.000 per l'imputazione di quota parte dell'utile dell'esercizio '94 deliberato dall'assemblea di approvazione del bilancio del 26 aprile 1995.

VIII - UTILI PORTATI A NUOVO

Gli utili rinviati a nuovo a seguito della delibera assembleare di approvazione del bilancio al 31 dicembre 1994, sono stati integralmente utilizzati a parziale copertura dell'imposta patrimoniale a carico del presente esercizio e, quindi, non risultano appostati in bilancio. E' necessario evidenziare che la riserva "utili portati a nuovo", era integralmente formata con utili assoggettati ad imposta IRPEG.

SCHEMA DI COMPOSIZIONE DEL TOTALE DEI FONDI DEL NETTO PATRIMONIALE EX ART. 105 T.U.L.R.

Qui di seguito viene riportato lo schema di composizione del totale dei fondi del netto patrimoniale della Immobiliare Acquario S.r.l. ai sensi

dell'art. 105 del T.U.I.R.

- Utili assoggettati ad IRPEG ad aliquota normale (art. 105 7° co. lett. a):

Saldo al 31/12/1994	147.502.278
Incrementi 1995	923.780.184
Decrementi 1995	<u>(877.500.184)</u>
Saldo al 31/12/1995	193.692.278

- riserve e fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società (art. 105 7° co. lett. d)

Saldo al 31/12/1994	250.334.826
Incrementi 1995	===
Decrementi 1995	<u>===</u>
Saldo al 31/12/1995	250.334.826
Totale riserve e fondi al 31/12/1995	444.027.104

Per quadratura:

- Capitale Sociale che, in caso di rimborso non costituisce distribuzione di utili

(art. 105 7° co. lett. c) 369.431.000.000

- Utile di esercizio 15.710.351

TOTALE PATRIMONIO NETTO AL 31/12/1995 369.890.737.455

Si rileva che il patrimonio netto della incorporata Giover 2000 S.r.l. era composto dal capitale sociale, formato con versamenti dei soci e dalla

Riserva legale, costituita con utili assoggettati ad IRPEG ad aliquota ordinaria.
Pertanto non ricorre la condizione di cui all'art. 123 4° comma T.U.I.R.

B. FONDO PER RISCHI ED ONERI

Detto fondo risulta incrementato per €. 406.624.621 per l'accantonamento effettuato a copertura di futuri, eventuali perdite sui crediti v/clienti in contenzioso. Esso risulta indeducibile ai fini della determinazione del reddito imponibile.

C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Esponde un saldo pari a lire 9.616.276, evidenziando unicamente un incremento pari a lire 8.350.716, dovuto all'accantonamento a carico dell'esercizio.

D. DEBITI

Mostrano un saldo complessivo pari a lire 7.696.266.530 con un decremento in valore assoluto pari a lire 856.953.545 rispetto all'esercizio precedente e viene di seguito dettagliato, con la precisazione che non vi sono debiti di durata residua superiore a 5 anni:

DEBITI VERSO FORNITORI

Si incrementano di £.673.189.343 rispetto all'esercizio precedente e possono essere così dettagliati:

	Saldo al 31/12/95	Saldo al 31/12/94	Var. %
- Fornitori	268.289.371	482.209.101	(44)
- Forn. per Fatture da ricevere	<u>1.295.618.951</u>	<u>408.509.878</u>	217
	<u>1.563.908.322</u>	<u>890.718.979</u>	76

DEBITI TRIBUTARI

Mostrano un decremento pari a lire 1.008.567.162, e vengono così dettagliati:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/95	31/12/94	%
- Erario C.I.V.A.	===	3.526.400	(100)
- C/rit. lav. aut.	2.129.307	12.853.069	(83)
- C/rit. lav. dip.	4.575.000	===	N.D.
- Imposta patrim.	<u>1.789.093.000</u>	<u>2.787.985.000</u>	(36)
	<u>1.795.797.307</u>	<u>2.804.364.469</u>	(36)

Non risulta esposto il debito per imposte sui redditi, segnatamente IRPEG, in quanto, come specificato nella sezione "crediti v/altri", le ritenute e gli acconti eccedono il debito per imposta IRPEG a carico dell'esercizio.

La riduzione della voce imposta patrimoniale è imputabile allo scomputo degli acconti versati nel corso dell'esercizio.

- DEBITI V/IST. DI PREV. E SICUREZZA SOCIALE

Risultano pari a €. 12.802.000 e mostrano il debito per contributi INPS su lavoro dipendente maturato per il mese di dicembre 1995 con un incremento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, pari a €. 8.891.800 in dipendenza dell'aumento del numero dei dipendenti.

- ALTRI DEBITI

Si decrementano per €. 530.467.526 rispetto all'esercizio precedente e possono essere così dettagliati:

	Saldo al	Saldo al	Var.
	31/12/95	31/12/94	%
- deb. per acquisto partecip. Pierre 1er Italia	3.204.642.108	3.829.706.342	(16)
- depositi cauzionali	1.002.589.000	890.623.900	13

- altri	<u>116.527.793</u>	<u>133.896.185</u> (13)
	<u>4.323.758.901</u>	<u>4.854.226.427</u> (11)

E. RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi, che espongono un incremento pari a lire 4.297.475, sono relativi a interessi su depositi cauzionali da corrispondere nell'esercizio 1996 ma di competenza dell'esercizio in esame, mentre i risconti passivi, che espongono un decremento di lire 966.206.261 rispetto allo scorso esercizio, sono relativi essenzialmente a ricavi di competenza di futuri esercizi.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine espongono un importo pari a lire 49.033.772.000, e sono interamente costituiti da fidejussioni ricevute da terzi per complessive lire 48.910.772.000 e da fidejussioni prestate a terzi per lire 123.000.000.

CONTO ECONOMICO

Per quanto attiene i dati salienti del Conto Economico si rileva quanto segue per le attività fondamentali della Società:

- gestione a reddito degli immobili propri;
- gestione finanziaria.

I dati sulla gestione immobiliare e sui costi di struttura sono riprodotti in appendice C).

I ricavi per fitti e simili su immobili totalizzano €. 16,60 mld.

L'incremento registrato rispetto all'esercizio precedente è imputabile alla immissione nel patrimonio della società dell'immobile di Bologna di cui era proprietaria l'incorporata Giover 2000 S.r.l.

Per converso, relativamente agli altri immobili, si è registrata una riduzione dei ricavi, imputabile, per un fabbricato alla scadenza di condizioni negoziali che garantivano un rendimento elevato, nonché alla congiuntura negativa del mercato delle locazioni.

I costi direttamente imputabili alla gestione degli immobili, comprensivi di parte dei costi della struttura gestionale della società, sommano a €. 2,75 mld, di cui €. 828,1 mil. per manutenzioni, €. 544,7 mil. per spese condominiali e €. 691,9 mil. per altre spese afferenti alla gestione dei singoli immobili. Dette spese, che ammontano nel complesso a €. 2.064,7 mil. sono riferibili nella quasi totalità agli immobili di

Lacchiarella, Milano e Roma.

A fronte di detti costi risultano ricavi per rivalsa spese ammontanti a €. 962,1 mil. con una differenza negativa di gestione pari a €. 1.102,6 mil.

Pertanto, il rendimento della gestione immobili ammonta a circa €. 15,4 mld, con una percentuale di rendimento lordo del capitale investito in immobili (€. 346,12 mld) pari ad un'aliquota del 4,45%.

I costi di struttura sommano a lire 1.471,5 mil. e sono afferenti per lire 550,3 mil. a compensi a terzi, influenzati nel loro importo dalla effettuazione nel corso dell'esercizio di operazioni di carattere straordinario, per lire 321,7 mil. a compensi ad Organi Sociali, per lire 187,4 mil. a spese per lavoratori dipendenti della società, e per la parte residua a spese di locazione ed ad altre spese di gestione.

Va evidenziato che la voce di bilancio "oneri diversi di gestione" è comprensiva di lire 321,7 mil. a titolo di compensi ad Organi Sociali di cui sopra, e di lire 2.678,06 mil. a titolo di oneri fiscali. La differenza di questa voce di bilancio rispetto alla stessa del passato esercizio è attribuibile alla parziale imputazione a conto economico (per lire 1.903,05 mil.) dell'imposta patrimoniale.

Gli investimenti finanziari della Società hanno prodotto un rendimento netto di lire 2,69 mld. al netto degli oneri finanziari, quasi integralmente imputabili ad interessi su depositi cauzionali prestati da inquilini, nonché ad interessi passivi pagati dall'incorporata GIOVER 2000 S.r.l.

Il rendimento medio degli impieghi sulle consistenze medie annue delle disponibilità finanziarie della società risulta prossimo al 10%.

Infine, ai sensi dei commi 10 e seguenti dell'articolo 2427 del codice civile, si rileva quanto segue.

15) DIPENDENTI

I lavoratori dipendenti a carico della società al 31 dicembre 1995 risultano essere pari 5 unità.

16) EMOLUMENTI ORGANI SOCIALI

L'ammontare dei compensi spettanti agli organi sociali, al netto delle spese sostenute per lo svolgimento dell'attività, può essere così dettagliato:

Organo Amministrativo	163.000.000
Collegio Sindacale	<u>158.744.550</u>
Saldo al 31/12/1995	<u>321.744.550</u>

Il presente bilancio, composto dalla Situazione patrimoniale, Conto economico e la nota integrativa, è conforme alle scritture contabili.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

IMMOBILIARE ACQUARIO S.r.l.

Sede legale: Roma - Via Gavinaia n. 2

Capitale sociale: L. 369.431.000.000 inter. versato

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma n. 1209/89 S.O.

Iscritta al Registro Dite di Roma n. 673324

Codice fiscale: 09032280159 - Partita I.V.A.: 00863291001

RELAZIONE SULLA GESTIONE

1 - PREMESSE

L'IMMOBILIARE ACQUARIO S.r.l. è partecipata al 100% del capitale, sin dal 1988, dalla allora Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a Favore dei Geometri, a quel tempo ente di diritto pubblico istituito con legge n. 990/55.

La Cassa acquistò la partecipazione al 100% del capitale dell'Immobiliare Acquario S.r.l. e ne ha sviluppato l'attività, in esecuzione dell'art. 31 della legge n. 37/67 che attribuiva alla stessa Cassa la facoltà di acquisire, "Immobili anche sotto forma di quote sociali".

La possibilità della Cassa di avvalersi di una Società come l'Acquario è stata dibattuta in tempi passati.

Così, ricordiamo una relazione della Corte dei Conti sulla gestione della Cassa del periodo 1983/1991, in cui l'organo di giurisdizione contabile affermava che la gestione era improntata a criteri di oculata prudenza, in merito agli investimenti degli avanzi di gestione, alle spese di amministrazione, soffermandosi anche sulla IMMOBILIARE ACQUARIO S.r.l., costituita ad hoc per procedere agli investimenti immobiliari della Cassa.

A decorrere dal 1° gennaio 1995 la Cassa si è trasformata in ente di diritto privato a base associativa ex D.Lgs. n. 509/94, con delibera del Comitato dei Delegati del 17 novembre 1994, trasformazione approvata con Decreto del Ministero del Lavoro del 28 novembre 1995, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20/12/1995.

Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 1995, vige il nuovo statuto della CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI (C.I.P.A.G.).

Il Regolamento di Attuazione delle Norme Statutarie della Cassa, all'articolo 1, sullo scopo e sulle sue forme di attuazione, stabilisce che la

Cassa opera anche "a mezzo (...) di Società di capitali (...) partecipate o all'uopo costituite, al fine (...) del perseguimento dell'efficienza gestionale, della massimizzazione della redditività netta".

Al successivo articolo 1.10, lo stesso regolamento, stabilisce che la Cassa "può altresì detenere partecipazioni rilevanti in società di gestione immobiliare, in società che prestino servizi prevalentemente in favore della Cassa, nonché in società per la gestione dei suoi investimenti finanziari (...)".

Pertanto, il ruolo e la funzione dell'Acquario restano ormai definiti e regolati dalle norme statutarie che la Cassa si è data nell'esercizio dell'autonomia dispositiva che è propria del suo attuale status di ente di diritto privato.

2) - Andamento della gestione

L'attività di gestione dell'Immobiliare Acquario S.r.l. nell'esercizio 1995 in esame è risultata particolarmente intensa.

Infatti, avendo raggiunto la società dimensioni ragguardevoli per investimenti totali, si è reso necessario, da un lato adeguare la struttura organizzativa della stessa alle esigenze di gestione del proprio patrimonio, dall'altro incrementare i programmi di sviluppo dell'attività sociale, per la gestione di servizi integrati in campo immobiliare su immobili propri e di terzi.

Si è così proceduto, con assemblea del 26 aprile 1995, alla sostituzione dell'organo di gestione unipersonale con un Consiglio di Amministrazione, più idoneo a rispondere alle indicate, rinnovate esigenze organizzative della società.

Il Consiglio ha, quindi, proceduto ad attribuire le deleghe al suo interno, in modo da consentire una gestione collegiale e snella della Società.

E' stato istituito un Comitato Esecutivo per la gestione ordinaria della società e per l'attuazione dei deliberati del Consiglio.

E' stata altresì realizzata la ristrutturazione degli uffici, attrezzando spazi operativi e procedendo all'acquisto, nel novembre 1995, di un immobile attiguo a quello già condotto in locazione.

Le due unità immobiliari, unite, hanno reso possibile la creazione di un lay-out degli uffici, funzionale ad un'organizzazione efficiente, tesa a perseguire i programmi di sviluppo aziendale.

E' stato inoltre ridefinito l'organigramma aziendale ed è in fase di completamento il riordino delle pratiche degli immobili di proprietà, con la formazione della banca dati e degli archivi.

Conformemente alle finalità sopra descritte, il Consiglio di Amministrazione ha avviato una nuova gestione dei rapporti di utenza mirata all'ef-

ticienza economica. E' stata così avviata la realizzazione di una organizzazione interna idonea a fornire servizi gestionali integrati per gli immobili, quali: promozione e ricerca dei fruitori, predisposizione dei contratti, determinazione ed esazione dei canoni, programmazione dei lavori di manutenzione, coordinamento e monitoraggio degli interventi manutentivi, servizio diretto di riparazione guasti o danni agli impianti tecnologici o agli edifici, controllo e monitoraggio di tutte le forniture di beni e servizi erogati sul patrimonio, sostegno delle azioni di conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, con la predisposizione di piani organici d'intervento e l'individuazione delle risorse.

* * *

Passando ad un esame delle risultanze del bilancio 1995 rileviamo che la situazione congiunturale ha influenzato il risultato economico della società.

Detta situazione è stata fronteggiata con una gestione attiva, condotta con un assiduo monitoraggio del rendimento degli investimenti, al fine della loro valorizzazione.

In particolare, i ricavi per affitti passano da £. 14,6 Mld del 1994 a £. 16,6 Mld. del 1995.

Detto incremento è essenzialmente imputabile all'effetto della fusione per incorporazione, con decorrenza ai fini contabili e delle imposte dirette dal 1° gennaio 1995, della controllata al 100% del capitale, GIOVER 2000 S.r.l., proprietaria di un immobile a reddito sito in Bologna.

Con un investimento, per acquisto della partecipazione, in GIOVER 2000 S.r.l. di £. 31,83 Mld.

Sono stati effettuati ulteriori investimenti immobiliari, con l'acquisto degli immobili di Catania, Sassari, Gorizia e di Via Gavinana, in Roma, di cui si è detto più sopra, con un investimento complessivo di £. 3,04 Mld.

Le indicate difficoltà connesse alla sfavorevole congiuntura dell'economia del nostro paese in generale e del mercato immobiliare in particolare, hanno avuto un immediato riflesso sulla gestione.

Sono infatti insorte difficoltà nella riscossione dei crediti per canoni da alcuni conduttori e per importi rilevanti.

Così, risultano in contenzioso con la Società Campanile Costruzioni crediti a fronte di canoni sull'immobile sito in Benevento. Per questo, il canone base da contratto ci viene corrisposto dal fidejussore Banco di Napoli, mentre sono in contenzioso, avendo noi esperite tutte le necessarie pratiche legali, gli importi degli adeguamenti ISTAT via via computati, nonchè il credito per iva computata sulle fatture emesse.

Per l'immobile di Lacchiarella risultano in contenzioso e in sofferenza i crediti vantati verso tre inquilini (Quarit, Filippone e Modugno).

L'importo più rilevante è quello relativo alla Quarit S.p.A..