

SERVIZIO IMMOBILIARE

Com'è ormai noto, il valore degli immobili è indicato in bilancio, così come previsto dalle norme di contabilità, al loro costo storico (prezzo di acquisto maggiorato delle spese per le opere di miglioramento).

Quindi questo valore, che è pari a 84,8 miliardi di lire, costituisce un dato che, ai fini della rappresentazione del patrimonio immobiliare, è scarsamente significativo.

Certamente più aderente alla realtà è il valore di 457 miliardi di lire, calcolato in base agli estimi catastali in vigore dal 1° gennaio 1992, secondo quanto disposto dal D.L. 13 settembre 1991 n. 299 convertito, il 18/11/91, nella L. n. 363, recante disposizioni per l'applicazione dell'INVIM nell'anno 1991.

Si deve ricordare, trattando l'argomento riguardante gli "immobili", che la endemica carenza di personale, anche nelle qualifiche apicali, diffusa in tutti i rami di attività dell'Ente, ma in questo settore particolarmente accentuata, non ha consentito la preposizione di un dirigente a ciascun Servizio e, per quello in argomento continua l'interinato iniziato nel lontano giugno 1988.

La carenza di personale è ancora più sentita se si considera che nell'organico del Servizio non è previsto il ruolo professionale che è tipico dell'attività di gestione degli immobili: attività che è regolata da una produzione legislativa copiosa ed involuta.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

In attesa dell'auspicato potenziamento dell'organico, la CAGISA per gli immobili di Roma e l'Istituto Piemontese Immobiliare per quelli di Modena, hanno continuato a prestare la loro attività di gestione.

Entrambi i rapporti, comunque, cesseranno il 31 dicembre dell'anno in corso in quanto è già intervenuta la proroga biennale di cui all'art.6 punto 2 dei relativi contratti.

Della gestione dello stabile di Catania si occupa invece uno studio professionale che ha i propri uffici in quella città.

In questa sede è opportuno ricordare che sia il versamento dei canoni che degli oneri accessori avviene direttamente nei conti correnti postali della Cassa, con intuibili vantaggi anche per quanto riguarda i relativi interessi.

LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Nonostante la sensibile contrazione della richiesta delle locazioni ad uso diverso dall'abitativo avvenuta negli ultimi tempi, il numero delle unità sfitte è veramente esiguo.

Per quanto riguarda l'uso abitativo, si ricorda che l'art. 11 del D.L. 11/7/92 n. 333 recante misure urgenti per la finanza pubblica, convertito nella Legge n. 359/92, che disciplina la normativa sui cosiddetti "patti in deroga" alla Legge 392/78 (Equo canone) ha istituito un nuovo regime transitorio degli affitti per detto uso.

Si tratta indubbiamente di un importante passo per la completa liberalizzazione della tormentata materia, che però, allo stato, consente di ottenere cospicui aumenti dei relativi canoni.

Il Consiglio non ha ancora deliberato quale debba essere la misura di detti aumenti, comunque, gli uffici si sono immediatamente attivati per il tempestivo invio delle rituali disdette a tutti i conduttori.

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La manutenzione degli immobili, salvo rare eccezioni, ha riguardato interventi, tutti piuttosto contenuti, che per la loro peculiarità non avrebbero potuto essere procrastinati.

Difatti si è trattato principalmente di manutenzioni attuate ai fini della eliminazione di pericoli per la pubblica incolumità o per evitare il verificarsi di danni.

In relazione a tale attività va ricordata l'iniziativa del Consiglio di Amministrazione, nell'ambito della realizzazione dei progetti speciali incentivanti, circa l'affidamento dei collaudi di lavori, il cui ammontare sia contenuto in cinquanta milioni di lire, a dipendenti in possesso di idoneo titolo di studio e della necessaria comprovata professionalità nelle varie tipologie.

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

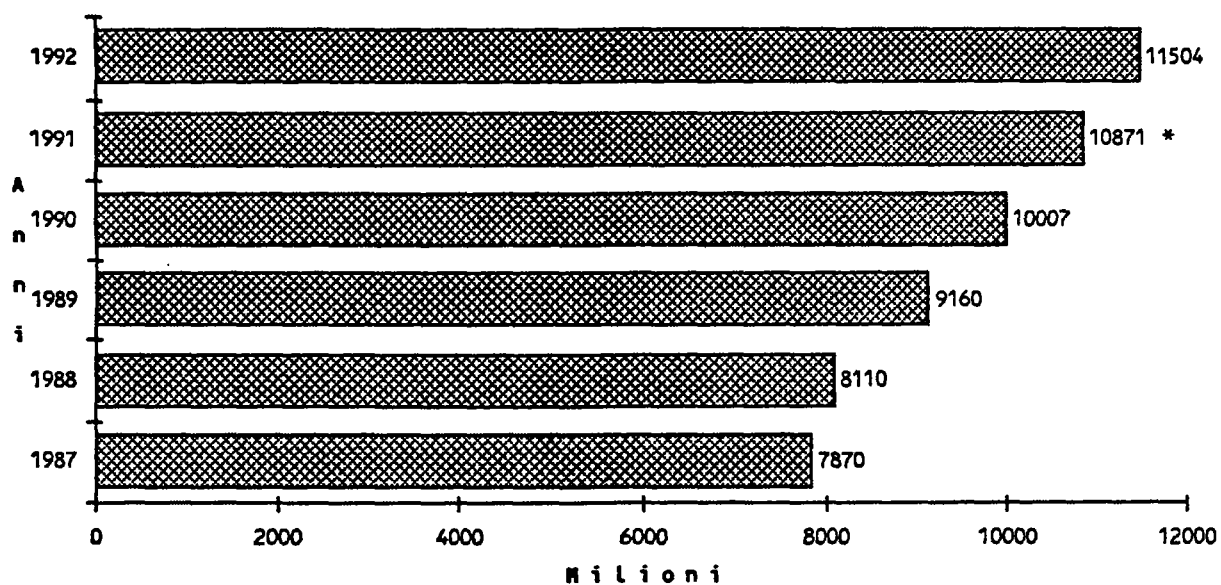
CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELLA CASSA RILEVATEDAL MOD. 760 RIPARTITE SECONDO LA CATEGORIA CATASTALE INDICATA

	ABITA- ZIONI	UFFICI	NEGOZI	AUTORI- MESSE	MAGAZ- ZINI	CANTINE	TETTOIE	BOX AUTO	POSTI AU- TO COPE	POSTI AUTO ALL'APERTO
CLIVO RUTARIO	41	-	-	-	3	-	-	-	-	-
VIALE MARCONI	66	2	6	2	9	-	-	-	-	-
VIA GEORGOFILII	207	-	31	1	-	-	-	-	-	-
VIA MAGENTA	1	17	-	-	1	-	-	-	-	-
VIA PORTA FABBRICA	26	1	1	-	2	-	-	-	-	-
VIA RAVA, 7	52	1	7	-	-	-	-	-	-	-
VIA RAVA 33/35	106	-	4	-	-	-	-	-	-	-
VIA ALBER- TARIO	67	1	-	-	-	45	-	36	-	4
VIA IPP. NIEVO	39	26	15	-	-	17	-	-	-	15
VIA BADOERO	168	8	6	-	-	18	-	-	-	-
VIALE AMIRAGLI	116	29	3	2	8	-	-	-	-	-
VIA TO- SCANI	251	1	24	3	-	59	-	-	59	-
VIA VALA- DIER	1	36	6	1	-	-	-	-	-	-
P.ZZA CO- LA DI R.	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA E. Q. VISCONTI	-	9	2	-	3	-	-	17	-	-
CATANIA VIA SPOTO	19	-	8	-	-	-	-	4	-	-
MODENA	213	-	-	-	-	75*	30	250	-	-
NAPOLI	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
COLLE SALVETTI	3	-	-	-	-	-	-	1	-	-
VICENZA	5	6	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	1381	141	113	9	27	214	30	308	59	19

Vi è inoltre a Collesalveti una Cappella aperta al culto.

* Trattasi di soffitte indicate nel mod. 760 come A/5.

REDDITO DEI FABBRICATI
(accertamenti e riaccertamenti)



* Escluso l'importo di 900 milioni di lire per conguagli di canoni arretrati (cfr. pag. 69 conto consuntivo 1991)

SERVIZIO VIGILANZA E ACCERTAMENTO CONTRIBUTIVO

L'attività del Servizio è stata prevalentemente caratterizzata dalla complessa incidenza dei condoni tributari con riflessi previdenziali, dai condoni previdenziali e da quelli specifici della normativa forense. Il tutto, spesso intersecandosi, è risultato decisamente assorbente anche perchè le varie norme risultavano ostiche fin dalla sola lettura. Ciò, oltre ai tempi di attuazione delle pratiche, ha comportato una intensa attività informativa particolarmente impegnativa per il Servizio che lamenta pesantissime - ed allo stato insuperabili - carenze d'organico.

Il condono di cui alla legge 30 dicembre 1991, n. 413, i cui effetti, a seguito di proroghe si protrarranno fino al 20 giugno 1993, ha comportato, nell'esercizio in esame, circa un migliaio di istanze.

A queste si aggiungono le circa 1.200 pratiche dell'art. 15, punto 4, della Legge 11 febbraio 1992 n. 141 "modifiche ed integrazioni alla legge 20 settembre 1980, n. 576 in materia di previdenza forense ...".

Per la verifica dei dati reddituali e contabili forniti dai professionisti interessati, si è provveduto alla realizzazione di due appositi programmi informatici per il calcolo e la liquidazione dei contributi e delle somme aggiuntive previste dalle leggi di condono o dagli interessi previsti dalle norme per le sanatorie.

I proventi, che si stima seguiranno l'attività di cui innanzi, sono abbastanza lusinghieri e sono in corso di acquisizione in quanto la normativa su cui si fondano prevede liquidazioni in parte con versamenti diretti a breve, in parte mediante iscrizione a ruolo in tre annualità. Gli importi possono indicarsi in f. 196.000.000 c.a. per il condono fiscale con effetti previdenziali ed in circa f. 1.600.000.000 (oltre interessi) per la sanatoria previdenziale forense.

Nel 1992 sono state lavorate anche più di mille pratiche di recupero per iscrizioni tardive antecedenti la richiamata legge 141/92 le cui riscossioni, tuttavia, da effettuarsi mediante ruoli esattoriali, riguarderanno il carico del ruolo suppletivo 1993, per circa 10.000 partite.

Per quanto riguarda gli incassi effettuati nell'esercizio 1992 e collegati all'attività di cui innanzi, essi possono essere così riassunti:

- incassi per condoni in conto competenza (E218/92)	f. 557.684.644
in conto residui (E218/91)	f. <u>132.808.597</u>
	f. 690.493.241
	=====

Infine, nel corso dell'anno, il Servizio ha compiuto il solito lavoro di verifica dei modelli 5 (autodichiarazioni) i cui recuperi, con gli accessori di legge, saranno iscritti a ruolo suppletivo nel 1993 in quanto i dichiarati condoni e/o sanatorie del 1992 rendevano incongrua e inutile l'emissione di un ruolo suppletivo in tale anno.

RENDICONTO FINANZIARIOENTRATE CORRENTI

Cap. 205 - Contributi sugli atti giurisdizionali.

Sono state accertate e riscosse, in conto competenza, lire 588.817.509 e in conto residui 1991 lire 15.445.341.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 576/80, tale contribuzione non è più dovuta a decorrere dal 1° gennaio 1985, ma tuttora seguitano ad affluire in misura via via decrescente introiti a tale titolo.

Dai 10.437 milioni del 1980 le entrate sono leggermente lievitate fino al 1984 (11.872 milioni) per poi calare bruscamente nel 1985 (4.750 milioni), fino a raggiungere nell'esercizio 1992 il modesto importo di 588,8 milioni circa.

Cap. 210 - Proventi marca comune.

Sono state accertate f. 16.067.599.830 e riscosse in conto competenza f. 14.626.391.512 e in conto residui lire 2.788.199.971.

Si ritiene utile esporre gli introiti registrati su tale capitolo di bilancio nell'ultimo quinquennio:

1988

- accertamento (bilancio 1988)	milioni	13.015
- riaccertamento(bilancio 1988)	"	<u>1.431</u>
Totale	milioni	<u><u>14.446</u></u>

1989

- accertamento(bilancio 1989)	milioni	13.849
- riaccertamento(bilancio 1990)	"	<u>1.433</u>
Totale	milioni	15.232
		=====

1990

- accertamento(bilancio 1990)	milioni	13.198
- riaccertamento(bilancio 1991)	"	<u>2.485</u>
Totale	milioni	15.693
		=====

1991

- accertamento(bilancio 1991)	milioni	13.496
- riaccertamento(bilancio 1992)	"	<u>2.788</u>
Totale	milioni	16.284

1992

- accertamento (bilancio 1992)	milioni	16.068
- riaccertamento (bilancio 1993)	"	<u> </u>
Totale	milioni	16.068
		=====

Cap. 216 - Contributi personali esattoriali.

L'accertamento definitivo delle entrate relative ai ruoli esattoriali è consistito in 99,613 miliardi, tenuto conto degli sgravi trattenuti.

L'importo globale si riferisce ad un solo ruolo, che è stato posto in riscossione in 4 rate da aprile 1992.

Tale ruolo dal carico globale di 100 miliardi riguardava

in massima parte i contributi minimi dell'anno di competenza per circa 82 miliardi (comprese quote minime di anni precedenti che, come ricorrentemente si verifica, si cumulano in un solo anno per ritardo di acquisizione del codice esattoriale e per iscrizioni avvenute nell'anno precedente, non stimabili in sede di bilancio preventivo in quanto tali iscrizioni sono effettuate da novembre in poi quando le operazioni meccanografiche del ruolo stesso sono già avvenute). Ma in questo ruolo si è verificato anche il rilevante fenomeno delle inclusioni (ciascuna per più annualità) di iscrizioni tardive che hanno portato al cumulo di varie annualità di minimi fino a raggiungere l'importo di 15,7 miliardi circa. Fenomeno non trascurabile infine è stata l'inclusione nello stesso di recuperi con sanzioni ed interessi che, per l'acquisizione tardiva di codici esattoriali, sono andati a ricadere sulle riscossioni esattoriali del 1992 anziché in esercizi precedenti per un importo (complessivo di sanzioni ed interessi) pari a 2,3 miliardi. Tali recuperi hanno riguardato modelli 5 di anni recenti per i quali gli interessati hanno violato gli artt. 17 e 18 della Legge 576/80.

Essendo state riscosse in conto competenza f. 63.175.517.774, alla fine dell'esercizio erano rimaste da riscuotere lire 36.437.404.942.

Sui residui ammontanti nel complesso a f. 33.999.926.186 sono state effettuate riscossioni per f. 27.809.755.329 e sono state operate riduzioni per sgravi, per complessive f. 4.540.929.444.

ANNO	ACCERTAMENTO COMPLESSIVO	CONTRIBUTI EX ART.10 L. 576/80	CONTRIBUTI EX ART. 11 L. 576/80	CONGUAGLI 1975/1979 (ARR.)	RETRODATAZ.	RECUPERO ANNO 1980 (ARR.)	RUOLO DI RECUPERO ANNI 1981/1982	RECUPERI ANNI 1983 1984/1987	RECUPERI ANNO 1988	ISCRIZIONI TARDIVE E RECUPERI (4)
1982	24.312	18.695	5.617	-	-	-	-	-	-	
1983	37.877	22.821	6.856	8.200	-	-	-	-	-	
1984	51.514	27.147	8.155	8.200	8.012	-	-	-	-	
1985	49.094	31.447	9.447	8.200	-	-	-	-	-	
1986	52.465	40.346	12.120	-	-	-	-	-	-	
1987	61.221	42.849	12.872	1.500	-	4.000	-	-	-	
1988	80.090	48.315(1)	14.514(1)	1.600	-	-	15.661(2)	-	-	
1989	68.386	50.756(3)	16.030(3)	1.600	-	-	-	-	-	
1990	96.165	54.200	18.065	-	-	-	-	23.900	-	
1991	79.725	56.045	18.680	-	-	-	-	-	5.000	
1992	99.613	61.210	20.403	-	-	-	-	-	-	18.000

(1) ivi compresi i recuperi relativi all'anno 1985 per complessivi 4.200 milioni.

(2) L'importo di 15.661 milioni va ridotto a 12.831 milioni per due rettifiche effettuate sulla totalizzazione del supporto meccanografico.

(3) ivi compresi i recuperi relativi all'anno 1986 (mod. 5/87) per complessivi 6,3 miliardi.

(4) iscrizioni tardive (15,7 miliardi) e recuperi modd. 5 anni precedenti (2,3 miliardi).

Cap. 217 - Contributi personali(versamenti diretti).

Nel corso dell'anno sono state riscosse lire 114.456.581.510 relativamente al mod. 5/92, ma il dato non tiene conto, ovviamente, dei versamenti effettuati dagli iscritti con la seconda rata dell'autotassazione con scadenza al 31 dicembre 1992, i cui dati formeranno oggetto di riaccertamento nel bilancio dell'anno 1993.

Nel conto consuntivo 1992 risultano, intanto, accertamenti complessivi per 223 miliardi di lire di competenza dell'esercizio 1992, salvo verificare l'esatto ammontare degli introiti relativi alla data del 31 dicembre 1992 che troveranno collocazione in un eventuale riaccertamento di residui attivi.

I dati relativi alla riscossione dei contributi personali in autotassazione nel periodo dal 1982 al 1992 sono i seguenti (in milioni di lire):

ANNO	ACCERTAMENTO	EX ART. 10	EX ART. 11
	COMPLESSIVO	L. 576/80	L. 576/80
1982	25.087	25.087	/
1983	41.046	30.353	10.693
1984	55.524	41.060	14.464
1985	63.418	46.897	16.521
1986	76.881	51.765	18.235
1987	91.536	67.736	23.800
1988	111.260	82.332	28.928
1989	130.485	96.559	33.926

1990	157.061	117.796	39.265
1991	184.934	138.700	46.234
1992	223.000*	167.25(75%)*	55.75(25%)*

* dati non definitivi.

Cap. 222 - Recupero di insolvenze contributive.

Sul capitolo sono affluite somme molto maggiori a quelle preventivate (lire 86.656.860 in conto competenza rispetto ad una previsione di lire 10.000.000) in quanto alcuni concessionari, oltre alle normali quote recuperate, hanno riversato anche somme di recuperi parziali (1/6 del dovuto) avendo ritenuto di poter applicare il condono sulle quote insolute anche a quelle di carattere previdenziale mentre l'art. 17 della L. 30/12/1991 riguardava le sole imposte.

Cap. 230 - Depositi di cancelleria e valori bollati prescritti.

Dopo l'entrata in vigore della L. 7/2/1979, n. 59 (modificazioni ai servizi di cancelleria in materia di spese processuali civili) le entrate su questo capitolo si sono notevolmente ridimensionate. Tuttavia l'importo riscosso quest'anno - £. 270.257.968 - è stato un pò più consistente dell'anno precedente per effetto del Decreto Ministeriale del 31/1/1992 con cui sono state impartite disposizioni alle cancellerie per lo smaltimento di lavoro arretrato in tale materia.

Cap. 400 - Affitti di immobili.

Sono stati accertati canoni di affitto per complessive lire 11.504.243.725 delle quali f. 8.958.210.395 riscosse e lire 2.546.033.330 registrate a titolo di residui attivi. Rispetto al consuntivo dell'anno 1991, non tenendo conto dell'importo di 900 milioni di lire incassato in quell'anno relativo a congruagli di canoni introitati a seguito di definizione delle controversie con alcuni conduttori, vi è stato un incremento di 583 milioni di lire derivante dall'adeguamento dell'ISTAT (4,125%) e, prevalentemente, dal reddito del patrimonio ad uso diverso dall'abitativo.

Per quanto riguarda l'importo dei residui attivi, è necessario chiarire subito alcune motivazioni che contribuiscono a ridimensionarne notevolmente l'ammontare.

Infatti, dai rendiconti della CAGISA, società di gestione degli stabili in Roma, emerge che per i mesi di novembre e dicembre 1992 gli introiti per affitti pagati dai conduttori, pari a complessive f. 1.588.442.554, sono stati contabilizzati nei primi mesi dell'anno 1993, soprattutto per ritardi nell'elaborazione dei relativi rendiconti.

Sui residui relativi agli stabili in Catania, Modena e Napoli, ammontanti a complessive f. 443.644.595, sono state incassate f. 268.406.841, ma la contabilizzazione è avvenuta all'inizio dell'anno 1993 a causa dei tempi tecnici per l'acquisizione dei movimenti dei conti correnti e del mancato, tempestivo invio dei rendiconti da parte degli

amministratori esterni.

Le morosità vere e proprie degli inquilini, quindi, si riducono dall'importo di f. 2.546.033.330 di cui sopra a sole f. 689.183.935.

Sui residui degli esercizi precedenti, ammontanti al 31.12.91 a complessive f. 3.766.792.929, sono state riscosse lire 3.217.683.049 e annullate f. 110.611.079,

L'ulteriore residuo di f. 438.498.801 va ridotto dell'importo di f. 5.352.457 contabilizzato nei primi mesi dell'anno per i motivi anzidetti.

Va precisato che la riscossione dei canoni di locazione e degli oneri accessori viene eseguita e controllata con cura sia dai gestori esterni, sia dai Servizi della Cassa e che le azioni legali per il recupero coattivo dei crediti della Cassa vengono iniziate con tempestività.

Cap. 405 - Interessi e premi su titoli.

L'accertamento è stato di f. 172.784.554.944, interamente riscosse, di cui f. 157.350.699.610 costituiscono reddito da portafoglio e f. 15.433.855.334 reddito da titoli "pronti contro termine".

Rispetto al dato previsionale esiste una notevole differenza

in più motivata dai cospicui investimenti, anche a breve termine, dalle disponibilità liquide. A tale riguardo, si sottolinea che i benefici evidenziati sono anche il frutto di una tempestiva utilizzazione delle giacenze liquide destinate ad investimenti immobiliari ed in attesa degli investimenti medesimi.

A seguito di autorizzazione ministeriale, sollecitata ed ottenuta già nell'anno 1985, le predette giacenze sono state impiegate per l'acquisto di titoli di Stato a breve termine, con intuibili, benefici finanziari.

Cap. 410 - Interessi attivi su depositi in conto corrente.

L'accertamento di 18,7 miliardi rappresenta la stima effettuata dagli uffici, alla data del 31/12/1992, degli interessi maturati sulle giacenze nei conti correnti. Dagli estratti conto pervenuti nei primi mesi dell'anno 1993, è risultato che l'esatto ammontare di tali interessi è stato di complessive f. 19.050.543.872 e, pertanto, la differenza di f. 350.543.872 costituirà oggetto di apposita variazione ai residui attivi.

Il tasso di interesse è stato dell'11,804% medio lordo.

Cap. 415 - Plusvalore titoli ed immobili alienati.

Sui titoli rimborsati per le normali estrazioni semestrali è stato realizzato un plus, rispetto al prezzo di acquisto, di f. 1.801.215.680.