

deciso la dismissione di vari immobili – in genere i più vetusti – che ha avuto iniziale realizzazione nel 1999.

Da ultimo (cfr. delib. cons. n. 30 del 15 giugno 1999) l'Ente ha stabilito di proseguire nella cennata riduzione, che sta riguardando in atto vari immobili per un valore di mercato certificato in 90,7 miliardi (a fronte di un valore di bilancio di 108,5 miliardi circa) e stimato dall'Ente per 103,4 miliardi, sulla base di una valutazione dei prezzi degli immobili simili per età, qualità, importanza e zona, come prescrive l'art. 76 del regolamento di contabilità.

A tal fine – con riguardo agli immobili ad uso abitativo – sono intervenute intese con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative degli inquilini (SUNIA, SICET; UNIAT), i quali, organizzati in cooperative, vengono preferiti nell'attuazione della dismissione decisa dall'Ente.

Solo in assenza di manifestazione da parte degli inquilini di interesse alla compravendita, la Fondazione addiviene a trattative con altri soggetti, previa ricerca sul mercato – anche attraverso mezzi di comunicazione – dei possibili acquirenti.

Siffatta procedura – che il citato art. 76 del regolamento di contabilità configura come unica modalità da osservare in tema di cessione degli immobili – è stata perciò parzialmente derogata – come già accennato – nella prospettiva di evitare che la cessione fosse causa di disagi sociali per gli inquilini di immobili ad uso abitativo.

Per gli immobili ad uso commerciale, invece, l'Ente non procede ad alcuna riserva (relativa) nei confronti degli inquilini, trovando in tal caso integrale attuazione il citato articolo 76.

9.2 Le entrate locative

L'orientamento dell'Ente di porre termine alla implementazione del suo patrimonio immobiliare e anzi di avviare una riduzione dello stesso, induce all'analisi dell'andamento dei canoni di locazione e della loro articolazione.

A tale esigenza rispondono i dati della tabella n. 17, dai quali emerge una quasi equivalente bipartizione tra usi abitativi ed altri usi degli immobili locati, con una leggera prevalenza della prima destinazione ed un trend in aumento della stessa.

Siffatta lievitazione del gettito è da porre in relazione con la progressiva stipula di nuovi contratti a canone di libero mercato e all'applicazione degli aggiornamenti ISTAT ai sensi dell'art. 24 della legge n. 392/1978, entrambe rivelatesi sufficienti a contrastare adeguatamente vari fenomeni di "sfittanze".

TABELLA n. 17

ENTRATE PER CANONI DI LOCAZIONE

(in miliardi)

Anno	1			2	3	4	5	6	7	8	9
	Importi complessivi			Usi abitativi accertamenti	Usi diversi accertamenti	Residui iniziali	Residui iniziali riscossi	Residui iniziali cancellati	Residui iniziali da riscuotere 4-(5+6)	Residui complessivi	Tasso di smaltimento dei residui (5+6)/4
	1a Accertati	1b Residui	1c Riscossi								
1997	25,2	1,7	23,5	13,0	12,2	7,6	1,4	0,2	6,0	7,7	0,21
%	100%	6,7	93,3	51,6	48,4	100%	18,4	2,6	78,9		
1998	25,6	2,0	23,6	13,7	11,9	7,8	1,7	0,2	5,9	8,0	0,24
%	100%	7,8	92,2	53,5	46,5	100%	21,8	2,6	75,6		
1999	26,0	1,9	24,1	14,2	11,8	8,0	1,7	0,1	6,2	8,0	0,23
%	100%	7,3	92,7	54,6	45,4	100%	21,3	1,3	77,5		

Tale idoneità non è emersa in ordine al comparto a destinazione diversa da quella abitativa, segnatamente per l'incidenza delle locazioni ad uso uffici, più che per quelle relative agli usi commerciali (negozi): la prima invero sovente richiede interventi di adeguamento complessi per la destinazione degli immobili ad uso ufficio e quindi comporta ampi periodi di "sfittanza"; la seconda registra una tendenza alla riduzione dell'area della "sfittanza", grazie in particolare — secondo l'Ente — alla nuova normativa diretta alla "liberalizzazione" delle licenze ad uso commerciale.

Dalla tabella n. 17 risulta un trend in progressivo lieve aumento delle entrate complessive per canoni di locazione, nonostante l'invarianza degli immobili locati e ciò per effetto delle cause or ora accennate.

Il rapporto poi tra riscossioni di competenza ed accertamenti evidenzia un indice di velocità di riscossione — attestatosi su 0,93 (1997), 0,92 (1998) e 0,93 (1999) — che potrebbe ulteriormente crescere, contribuendo in tal modo al miglioramento della gestione dei residui; questi hanno registrato un tasso di smaltimento collocatosi su esigui valori, come è comprovato dai dati della colonna 9. Le risultanze poi delle colonne 4 e 8 rendono manifesta la crescita dei residui pregressi nei primi due anni e la stasi nel terzo anno, a dimostrazione dell'esistenza di uno "zoccolo duro" della morosità, nonostante le disposte annuali cancellazioni di residui, la conclusione di accordi transitivi e l'attività contenziosa posta in essere dalla Fondazione.

In tale quadro opportune si configurano le decisioni dell'Ente di incrementare in sede di consuntivo 1999 per 500 milioni il fondo svalutazione crediti, passato così a 11,9 miliardi, nonché l'attivazione nel corrente anno da parte dell'Ufficio contenzioso della procedura di cancellazione per inesigibilità di crediti afferenti a 120 posizioni per importi creditori insorti nel periodo 1974-1990, per un totale di 1,14 miliardi, la cui permanenza in bilancio non ha certo contribuito alla veridicità e alla chiarezza dell'intero documento.

9.3 La redditività

Dai documenti di bilancio della Fondazione emergono diversi dati attinenti al calcolo del reddito acquisito dalla Fondazione negli anni in esame in relazione al patrimonio immobiliare.

Nell'unita tabella n. 18 essi sono stati evidenziati nelle due categorie dei proventi lordi e dei proventi netti, entrambe poi rapportate al valore netto degli immobili, al fine di pervenire al dato, rispettivamente, della redditività lorda e di quella netta.

TABELLA n. 18

LA REDDITIVITA' DEI CANONI LOCATIVI

	(in milioni)		
	1997	1998	1999
I - Proventi lordi	25.241	25.663	26.073
II - Valore netto immobili	717.150	673.104	648.476
III - Reddittivita' lorda (II/I)	3,52	3,81	4,02
IV - Costi complessivi	21.397	22.442	23.419
1- Costi diretti (1)	7.674	8.211	9.346
2- Costi indiretti (2)	672	690	1.184
3- Oneri tributari	13.051	13.541	12.889
V- Proventi netti provvisori (I-IV)	3.844	3.221	2.654
VI - Recupero spese	5.189	5.345	5.317
VII - Proventi netti definitivi (V+VI)	9.033	8.566	7.971
VIII - Reddittivita' netta (VII/II)	1,26	1,27	1,23

1) I costi diretti comprendono: manutenzioni, consumi e compensi ad amministratori e portieri.

2) I costi indiretti si riferiscono al personale in servizio e alla ripartizione pro-quota delle spese generali dell'Ente.

Lo scarto rilevante tra la prima e la seconda è in funzione dell'ammontare dei costi complessivi di gestione, variamente articolati.

Premesso che il valore netto degli immobili indicato nella tabella 18 coincide con quello di bilancio, purché depurato del fondo svalutazione immobili, va sottolineata la tendenza emersa verso una moderata progressione della redditività, al lordo dei costi complessivi di gestione, giunta al 4,02% nel 1999.

L'incidenza peraltro di detti costi sul valore netto degli immobili è risultata in progressiva ascesa, essendo passata dal 2,98% (1997) al 3,33% (1998) e al 3,6% (1999), con conseguenze sulla redditività netta.

La lievitazione dei costi complessivi ha tratto origine dalla sistematica progressione di tutte le componenti dei costi diretti (specialmente nel 1999 per l'incremento di circa 1,2 miliardi delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria), fatta eccezione di quella tributaria, la cui incidenza sugli oneri complessivi è passata nel triennio dal 60,98% (1997) al 60,33% (1998) e al 55% (1999), pur rimanendo, perciò, rappresentativa di oltre la metà dei costi complessivi.

L'espansione nel 1999 dei costi indiretti — giunti al 5% di quelli complessivi — si ricollega in particolare all'acquisto dei beni di consumo e servizi.

Dal rapporto fra i dati della colonna 4 e quelli della colonna 1 della tabella n. 18 emerge che i costi complessivi hanno falciato i proventi lordi in misura rilevante e cioè per l'84,8% (1997), l'87,45% (1998) e perfino il 90% nel 1999, riducendosi perciò i proventi originari (cfr. colonna 5) a 3,8 miliardi (1997), 3,22 miliardi (1998) e 2,65 miliardi (1999).

Ove non fosse intervenuta una considerevole azione di recupero delle spese (cfr. colonna 6)¹⁶, la redditività sarebbe risultata nel triennio, rispettivamente dello 0,54%, dello 0,48% e dello 0,41% e quindi prossima all'azzeramento.

L'integrazione dei proventi netti con le somme provenienti dai recuperi ha consentito la pur esigua redditività di 1,26% (1997), 1,27% (1998) e 1,23% (1999).

Nonostante la generalmente riconosciuta validità nel tempo del valore immobiliare, l'Ente — come già accennato — ha ritenuto di sospendere da anni (dal 1994) gli investimenti immobiliari e anzi di avviare una razionalizzazione riduttiva del proprio indicato patrimonio.

Le risultanze innanzi esposte in tema di redditività difficilmente potrebbero consentire riserve sull'operato della Fondazione.

¹⁶ I recuperi si riferiscono in particolare alle spese ripetibili dagli inquilini a titolo di quote di acconto per riscaldamento, oneri accessori ed acqua, imposta di registro per l'1% a carico del conduttore ed altre.

Lo scarto rilevante tra la prima e la seconda è in funzione dell'ammontare dei costi complessivi di gestione, variamente articolati.

Premesso che il valore netto degli immobili indicato nella tabella 18 coincide con quello di bilancio, purché depurato del fondo svalutazione immobili, va sottolineata la tendenza emersa verso una moderata progressione della redditività, al lordo dei costi complessivi di gestione, giunta al 4,02% nel 1999.

L'incidenza peraltro di detti costi sul valore netto degli immobili è risultata in progressiva ascesa, essendo passata dal 2,98% (1997) al 3,33% (1998) e al 3,6% (1999), con conseguenze sulla redditività netta.

La lievitazione dei costi complessivi ha tratto origine dalla sistematica progressione di tutte le componenti dei costi diretti (specialmente nel 1999 per l'incremento di circa 1,2 miliardi delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria), fatta eccezione di quella tributaria, la cui incidenza sugli oneri complessivi è passata nel triennio dal 60,98% (1997) al 60,33% (1998) e al 55% (1999), pur rimanendo, perciò, rappresentativa di oltre la metà dei costi complessivi.

L'espansione nel 1999 dei costi indiretti – giunti al 5% di quelli complessivi – si ricollega in particolare all'acquisto dei beni di consumo e servizi.

Dal rapporto fra i dati della colonna 4 e quelli della colonna 1 della tabella n. 18 emerge che i costi complessivi hanno falcidiato i proventi lordi in misura rilevante e cioè per l'84,8% (1997), l'87,45% (1998) e perfino il 90% nel 1999, riducendosi perciò i proventi originari (cfr. colonna 5) a 3,8 miliardi (1997), 3,22 miliardi (1998) e 2,65 miliardi (1999).

Ove non fosse intervenuta una considerevole azione di recupero delle spese (cfr. colonna 6)¹⁶, la redditività sarebbe risultata nel triennio, rispettivamente dello 0,54%, dello 0,48% e dello 0,41% e quindi prossima all'azzeramento.

L'integrazione dei proventi netti con le somme provenienti dai recuperi ha consentito la pur esigua redditività di 1,26% (1997), 1,27% (1998) e 1,23% (1999).

Nonostante la generalmente riconosciuta validità nel tempo del valore immobiliare, l'Ente – come già accennato – ha ritenuto di sospendere da anni (dal 1994) gli investimenti immobiliari e anzi di avviare una razionalizzazione riduttiva del proprio indicato patrimonio.

Le risultanze innanzi esposte in tema di redditività difficilmente potrebbero consentire riserve sull'operato della Fondazione.

¹⁶ I recuperi si riferiscono in particolare alle spese ripetibili dagli inquilini a titolo di quote di acconto per riscaldamento, oneri accessori ed acqua, imposta di registro per l'1% a carico del conduttore ed altre.

10. Il patrimonio mobiliare

10.1 La consistenza

Premesso che a termini dell'art. 19 dello statuto dell'Ente l'impiego delle somme delle quali non sia necessario conservare la liquidità è prescritto sia effettuato in investimenti oltre che immobiliari e creditizi (mutui e depositi bancari), anche in titoli di Stato o garantiti dallo Stato o in titoli di istituti esercenti il credito fondiario, va ricordata la disposizione dell'art. 3, c. 3 del D.Lvo n. 509/1994.

Come già al riguardo anticipato nel precedente paragrafo 3.4, in sede di bilancio preventivo l'Ente di norma ha fissato i criteri d'investimento mobiliare, peraltro, senza puntualizzazioni rigide.

È stato invero invocato l'assunto espresso da questa Corte in sede di determinazione n. 45 del 26 settembre 1995¹⁷, secondo il quale va riconosciuto nei confronti di ciascun ente "l'autonomo potere decisionale di variare, a seconda della situazione di mercato, la scelta degli investimenti, in modo da realizzare i più elevati livelli di reddito".

Il criterio della prudenza e della flessibilità da seguire nella impostazione di una linea di gestione degli investimenti mobiliari è stato varie volte affermato dall'Ente da ultimo con le delibere consiliari n. 15 del 17 ottobre 1996, n. 10 del 26 marzo 1998 e n. 44 del 25 novembre 1998.

Alla cennata flessibilità derivante dal potere autonomo di variare la scelta degli investimenti si riconnettono taluni comportamenti della Fondazione resi palesi dai documenti di bilancio.

Nel ultimi due anni, invero, gli importi impegnati per operazioni finanziarie e mobiliari (cap. 61) sono risultati differenti dagli importi stanziati nei bilanci preventivi e in particolare superiori di gran lunga (119 miliardi impegnati a fronte di 90 miliardi originariamente previsti nel preventivo 1999 e 159,9 miliardi, impegnati a fronte di 95 miliardi stanziati con il bilancio preventivo 1998), anche se le modulazioni in sede di assestamento hanno notevolmente ampliato le previsioni originarie (risultate 117,3 miliardi nel 1999 e 140 miliardi nel 1998), ma purtuttavia non tanto da prevenire eccedenze di impegni, rispettivamente, di 1,7 miliardi (1999) e di 19,9 miliardi (1998).

Tanto premesso, risulta dallo stato patrimoniale l'articolazione che segue degli investimenti mobiliari del triennio.

¹⁷ La determinazione riguardava il referto sull'attività della Cassa geometri.

INVESTIMENTI MOBILIARI

(in milioni)

	1997	1998	1999
Titoli emessi o garantiti dallo Stato	70.639	20.000	=
Obbligazioni	29.351	22.318	67.200
Gestioni patrimoniali mobiliari	212.388	283.942	435.735
Totale	312.378	326.260	502.935
Fondo oscillazione titoli	2.850	3.284	4.606

La consistenza del patrimonio mobiliare – come emerge dal prospetto – è andata progressivamente aumentando, passando infatti dal 22% delle attività patrimoniali complessive (1997 e 1998) al 32,31% (1999).

Sotto il profilo dimensionale, l'aliquota più rilevante degli investimenti in esame è costituita dal portafoglio amministrato, affidato cioè dall'Ente a diversi Istituti bancari¹⁸, per far fronte alla discesa continua dei tassi di interesse riconosciuti dal mercato dei titoli privati e pubblici.

La scelta dovrebbe sempre essere indirizzata verso gestori capaci di equilibrare gli obiettivi dell'Ente stesso, il quale persegue sia il conseguimento dei migliori rendimenti, rispetto ai rendimenti medi del mercato, sia il corretto rapporto rischio-rendimento, trattandosi di un organismo previdenziale.

10.2 La redditività

A fronte dei dati patrimoniali contenuti nell'ultimo prospetto, l'entità dei relativi proventi (cap. 11) è risultata di miliardi 18,8 (1997), 30,5 (1998) e 16,65 (1999).

Il rapporto fra tali dati e quelli patrimoniali, peraltro, indica un valore di rendimento (del 6% nel 1997, del 9,33% nel 1998 e del 3,11% nel 1999) non realistico, perché non riferito a dati patrimoniali medi, ma a quelli risultanti a fine esercizio.

Nelle relazioni amministrative ai consuntivi del 1998 e del 1999 (ma non anche del 1997), per contro, la Fondazione si da cura di esporre i vari rendimenti, che essendo rapportati alla consistenza media dell'anno del capitale investito si configurano maggiormente attendibili.

Nel prospetto che segue emerge un consistente calo del rendimento medio del 1999 (3,56% a fronte del 9,51% del 1998).

¹⁸ Trattasi dell'U.B.S. Italia S.p.a., della Banca Fideuram, della Banca di credito cooperativo di Roma, della Banca popolare di Sondrio, della Cassa di risparmio di Parma e Piacenza.

PROVENTI DEGLI INVESTIMENTI MOBILIARI*(in milioni)*

	1998		1999	
	Importi	Rendimento	Importi	Rendimento
Obbligazioni	721	6,63%	187	4,94%
Gestioni Patrimoniali Mobiliari	24.912	10,4%	13.483	3,36%
Titoli di Stato	4.894	6,93%	1.116	7,44%
Pronti contro termine	=	=	869	4,21%
Totale	30.527	9,51%	15.655	3,56%

Il Presidente dell'Ente in sede di relazione al consuntivo 1999 si è soffermato sul deludente calo in tale anno dei rendimenti, passato dal 10,4% al 3,36% per quanto attiene al comparto G.P.M., il più consistente sotto il profilo dimensionale e composto prevalentemente da titoli obbligazionari.

Dopo aver accennato – su un piano generale – al cattivo andamento nel 1999 dei corsi del mercato obbligazionario a causa di forti tensioni sui tassi e all'oscillante andamento del mercato azionario, lo stesso Presidente ha reso noto che la Fondazione nel 1999 ha innalzato la quota azionaria nei portafogli affidati ai gestori, ha sperimentato nuovi strumenti d'investimento e verso la fine dell'anno ha sottoscritto obbligazioni agganciate ad indici azionari. Ha anche asserito che l'Ente ha introdotto nel pool dei gestori un primario operatore internazionale e il trend dei rendimenti nel corrente anno varrà a comprovare l'idoneità delle cennate scelte.

11. Mutui e prestiti: la redditività

Come già accennato in precedenza, nell'art. 19 dello Statuto è prevista – fra le varie modalità di impiego delle somme delle quali non sia necessario conservare la liquidità – anche la concessione di mutui ipotecari e di altri benefici creditizi (prestiti agli iscritti e al personale).

Nella presente sede rilevano prioritariamente i rendimenti derivanti da tali operazioni, che sono indicati nella tabella n. 19.

Sotto il profilo dimensionale il più consistente importo di entrate risulta quello connesso ai mutui ipotecari, ma nel complesso va sottolineato il regresso delle entrate in esame.

TABELLA n. 19

ENTRATE PER MUTUI E PRESTITI

NATURA DEL REDDITO	<i>(in milioni)</i>					
	1996	1997	1998	Redditività	1999	Redditività
Interessi ed altri proventi dei mutui con garanzia ipotecaria	7.768	7.233	5.502	8,89	3.205	7,07
Interessi ed altri proventi dei mutui con garanzia ipotecaria ex art.168/1982	1.232	1.060	773	12,60	360	8,01
Interessi ed altri proventi dei prestiti agli iscritti	938	968	927	7,87	811	7,54
Interessi ed altri proventi dei prestiti al personale	91	68	31	8,49	18	8,75
Totale	10.029	9.329	7.233	9,46	4.394	7,84

La ragione va ricercata nella erogazione di nuovi mutui a tassi d'interesse più basso e nell'estinzione fisiologica di mutui ad alto tasso di interesse erogati in passato¹⁹.

Nel periodo in esame talune tipologie creditorie sono state oggetto di adeguamento normativo.

Nel nuovo regolamento per la concessione di prestiti agli iscritti, varato nel 1997, è stato portato a 12 milioni il tetto massimo del finanziamento e i prestiti possono essere ora erogati nei limiti del 70% del maturato a titolo di trattamento di fine rapporto al momento della richiesta.

È stato poi attivato un nuovo servizio in favore degli iscritti denominato "piccola disponibilità" e costituito da una carta di credito (CARTENPAIA) che gli iscritti ricevono, a richiesta, dalla BNA, per utilizzare - in forma snella e di pronta cassa per le varie esigenze entro il limite di cinque milioni in tre anni - le disponibilità accantonate ai fini del t.f.r..

Sul versante dei mutui edilizi agli iscritti la Fondazione ha provveduto a ridurre i tassi d'interesse per la prima e la seconda casa adeguandoli alla tendenza del mercato, ha elevato il tetto massimo di finanziamento all'80% del valore dell'immobile, entro il limite di 150 milioni di importo ed ha semplificato le modalità procedurali di accesso ai cennati mutui introducendo altresì i mutui a tasso variabile.

¹⁹ Nel triennio la Fondazione ha riscosso rate di mutui (per solo capitale) in ragione di complessivi 17 miliardi (1999), 21,7 miliardi (1998) e 17 miliardi circa (1997). Al 31 dicembre 1999 la situazione creditoria in essere dell'Ente era di 40 miliardi circa per i mutui ipotecari, di 3,9 miliardi per i mutui ex L. n. 168/1982, di 11 miliardi per prestiti agli iscritti, di 1,9 miliardi per i crediti CARTENPAIA e di 141 milioni per i prestiti al proprio personale.

12. Considerazioni di sintesi

Ai fini dell'attuazione delle prestazioni istituzionali la Fondazione si è avvalsa delle entrate contributive, i cui flussi, tipologie e andamenti riscossivi (fisiologici e patologici) sono stati oggetto di esame nei paragrafi 5 e 6.

Peraltro una aliquota delle medesime entrate — eccedente le esigenze di intervento istituzionale — è stata variamente investita a garanzia integrativa del puntuale pagamento in avvenire delle prestazioni.

I dati esposti nei tre precedenti paragrafi danno contezza delle modalità varie di investimento e segnatamente delle conseguenti risorse rivenienti.

In particolare, la redditività degli impieghi immobiliari è risultata compresa tra l'1,27% e l'1,23% e quindi sistematicamente in misura esigua nel triennio (cfr. tab. n. 18), quella attinente agli investimenti mobiliari in forte calo nel 1999, (3,56%), rispetto all'anno precedente (cfr. prospetto del paragrafo 10.2), mentre quella relativa ai mutui e ai prestiti ha raggiunto livelli superiori (il 7,84% nel 1999 e il 9,46% nell'anno precedente), come emerge dalla tabella n. 19.

Resta perciò affidata alla valutazione dell'Ente ogni decisione sulla più opportuna futura allocazione delle risorse finanziarie disponibili e, quindi, anche sull'eventuale ampliamento dell'area creditizia nel suo complesso ovvero di qualche sua tipologia ritenuta significativamente più conveniente.

PARTE IV

Spese generali di amministrazione

Poiché la gestione previdenziale potrebbe subire condizionamenti negativi da un trend delle spese generali di amministrazione non coerente, si ritiene opportuna una breve rassegna al riguardo finalizzata alla cennata verifica.

13. Valutazione complessiva

L'importo delle spese in esame - passato da miliardi 12,88 (1997) a 13,22 (1998) e a miliardi 14,18 (1999) - ha costituito una aliquota in aumento delle spese correnti attestatasi, rispettivamente sul 6,26%, sul 6,99% e sul 7,79%.

A fronte inoltre del volume complessivo delle prestazioni, le spese generali sono risultate il 7,78% (1997), l'8,94% (1998) e il 10,18% (1999).

Avuto riguardo poi alle entrate contributive le spese medesime si sono attestate sul 6,9% (1997), sul 6,98% (1998) e sul 7,11%.

È dato perciò rilevare non solo un trend in aumento ma altresì un accresciuto rapporto di dette spese rispetto ai cennati importanti indicatori.

Peraltro, una valutazione realistica del ruolo svolto da dette spese generali sulla gestione e la funzionalità dell'Ente porta a comparare le medesime spese complessivamente sia con le entrate contributive sia con le spese per prestazioni.

Risulta allora che per acquisire detti flussi finanziari e provvedere alla loro collocazione secondo le sue finalità istituzionali la Fondazione ha affrontato una spesa generale di amministrazione attestatasi sul 3,66% (1997), sul 3,92% (1998) e sul 4,19% (1999) e quindi su livelli che appaiono accettabili.

14. L'analisi delle spese generali

Le suesposte considerazioni vanno peraltro integrate con l'analisi dei fondamentali comparti nei quali si articolano dette spese.

14.1 Spese per gli organi dell'Ente

Pur nella loro varia (di anno in anno) entità²⁰, l'incidenza delle spese in esame sul totale delle spese generali di amministrazione è risultata pressoché stabile, anzi con una sia pur leggera tendenza riflessiva²¹. Esigua inoltre è stata la loro incidenza sulle spese correnti (meno dello 0,50%).

Gli importi indicati nei consuntivi sono stati generati in particolare dall'indennità annua lorda corrisposta al Presidente²², al Vice Presidente²³, ai 15 Consiglieri²⁴, e ai 4 sindaci²⁵, dal gettone di presenza di 250.000 lire per ciascuna riunione, nonché dal rimborso del canone di affitto dell'alloggio utilizzato a Roma dal Presidente dell'Ente e dalle spese di trasporto sopportate da quest'ultimo e da tutti i componenti degli organi collegiali.

14.2 Le risorse umane e i loro principali indicatori di costo

14.2.1 La dinamica delle spese per il personale ha registrato un incremento nei due ultimi anni, rispettivamente, dello 0,39% (1998) e del 10,97% (1999), come deriva dal raffronto dei dati complessivi esposti nella tabella n. 20.

Sotteso a tale risultanza non è stato solo il leggero incremento della media annua dei dipendenti - passati da 120 unità a 125 e a 126 - ma altresì la lievitazione retributiva derivante dal contratto di categoria e dal contratto integrativo aziendale, che oltre ad istituire la qualifica dei quadri ha dato notevole risalto alla formazione.

14.2.2 A tal fine il Consiglio di Amministrazione nel 1997 ha deliberato uno specifico programma per il biennio 1998-1999, attesa la dimensione del vasto turnover del personale che si era verificata segnatamente nel 1996 a seguito dell'opzione per il trasferimento in altri enti di 69 unità, immediatamente sostituite con nuove assunzioni (10 le assunzioni effettuate nel 1997).

²⁰ Il loro importo è stato di milioni 912,4 (1997), 910,14 (1998) e 964,82 (1999).

²¹ Dette spese hanno coperto il 7% (1997), il 6,88% (1998) e il 6,80% delle spese generali.

²² È commisurata alla retribuzione annua lorda del direttore generale + il 20% (204 milioni annui lordi).

²³ È pari al 25% di quella spettante al Presidente.

²⁴ È stata di 1,5 milioni annui lordi.

²⁵ Il compenso mensile lordo del Presidente è stato di 2,25 milioni e di 1,5 quello dei sindaci.

TABELLA n. 20

SPESE PER IL PERSONALE

DESCRIZIONE	(in milioni)		
	1997	1998	1999
Stipendi ed altri assegni fissi, compensi per lavoro straordinario e incentivi	5.643,0	6.121,0	6.736,5
Oneri per assicurazioni sociali	1.968,7	1.392,2	1.604,1
Assegni vitto in sostituzione del servizio mensa	256,8	238,7	253,1
Indennità e rimborso spese di trasporto	34,7	40,5	31,8
Oneri per personale in quiescenza	538,5	771,2	743,1
Totale	8.441,7	8.563,6	9.368,6
Quota adeguamento TFR	682,8	474,2	496,8
Corsi di formazione	0,0	122,5	300,3
Totale	9.124,5	9.160,3	10.165,7

14.2.3 L'entità del costo medio - connessa segnatamente al numero annuo di personale mediamente in servizio (nel 1999 è stato di 126 unità, di 125 nell'anno precedente e di 120 nel 1997) - è risultata di 80,67 milioni (1999), di 73,28 milioni (1998) e di 76 milioni (1997).

L'incidenza del costo per il personale - cfr. tabella n. 21 - sul totale delle spese generali di amministrazione è risultata cospicua, costituendo delle medesime la parte preponderante; la tendenza (in aumento) è risultata confermata.

Il costo del personale, poi, rapportato al volume delle entrate contributive, ha rappresentato un'aliquota sostanzialmente costante nei primi due anni, leggermente in crescita nel terzo.

Per la gestione inoltre della posizione di ciascun iscritto l'Ente ha affrontato un costo di personale attestatosi su circa 300.000 lire pro-capite, in particolare al di sotto di tale importo nei primi due anni e leggermente al di sopra nel terzo anno.

Per la gestione poi sia delle prestazioni che della contribuzione la Fondazione ha affrontato un costo globale del personale che solo nel 1999 è risultato del 3% del valore complessivo delle une e dell'altra, e di aliquote inferiori nei due anni precedenti.

Infine l'onere relativo alle risorse umane ha inciso meno del 5,6% sulle spese correnti.

TABELLA n. 21

PRINCIPALI INDICATORI DEL COSTO GLOBALE DEL PERSONALE

	(in miliardi)		
	1997	1998	1999
A - Consistenza media (numero) del personale	120	125	126
B - Costo globale del personale	9,12	9,16	10,16
C - Costo medio (in mln):B/A	76,00	73,28	80,63
D - Prestazioni			
importi	165,5	147,9	139,3
rapporto (B/D)	5,51	6,19	7,29
E - Contributi			
importi	186,3	189,5	199,3
rapporto (B/E)	4,90	4,83	5,10
F - Spese generali di amministrazione			
importi	12,9	13,2	14,2
rapporto (B/F)	70,70	69,39	71,55
G - Iscritti			
numero	31.662	32.209	32.845
rapporto (B/G) in lire	288.042	284.392	309.332
H - Prestazioni + Contributi			
importi	351,8	337,4	338,6
rapporto (B/H)	2,59	2,71	3,00
I - Spese correnti			
importi	253,8	265,2	260,2
rapporto (B/I)	3,59	3,45	3,90

14.3 L'acquisto dei beni e servizi

Il costo del suindicato acquisto – che si è attestato su un quarto circa delle spese generali di amministrazione²⁶ – è composto prevalentemente dalle spese per la manutenzione e l'adattamento di locali d'ufficio (specialmente nel 1998 con 691 milioni, pari al 22,7% delle spese in esame), da quelle relative alle varie utenze (17% nel 1997), da quelle concernenti la pubblicazione del periodico "La Previdenza agricola" (dall'11% al 13%) etc..

Va sottolineata anche la spesa non finanziaria iscritta nel conto economico relativa alla quota ammortamento automezzi, mobili e macchine d'ufficio, risultata di 233,6 milioni (1999), di 231,9 milioni (1998) e di 217,4 milioni (1997).

²⁶ È risultato di miliardi 2,53 (1997), 3,04 (1998) e 3,12 (1999).

PARTE V

Quadro complessivo finanziario ed economico-patrimoniale

15. Premessa

Le notazioni contenute nel presente e nei successivi paragrafi sono motivate da esigenze integrative dell'esposizione – sin qui condotta – delle linee gestionali dell'Ente, emerse nel periodo in esame sul versante previdenziale e su quelli strettamente connessi considerati nelle Parti III e IV: esse perciò esplicitano come dette linee gestionali si calano nel quadro contabile generale della Fondazione e quindi si configurano indicative solo delle risultanze di fondo e perciò essenziali della contabilità finanziaria, economica e patrimoniale della Fondazione nel triennio in esame.

Una analisi sistematica delle medesime contabilità è contenuta invece nelle relazioni amministrative ai vari consuntivi, cui pertanto va fatto rinvio ai fini di una esaustiva informazione.

Come già anticipato nel paragrafo 2.3, i bilanci sono stati redatti ancora secondo la normativa recata dal D.P.R. n. 696/1997, e non quella contenuta nel regolamento di contabilità, che la Fondazione si è dato con delibera consiliare del 17 luglio 1997, del quale sono stati delineati i tratti fondamentali nel cennato paragrafo 2.3 cui si fa rinvio.

L'Ente si è avvalso a tal fine di apposita disposizione transitoria dettata nell'art. 79 del nuovo regolamento, che sancisce l'ultrattività della pregressa normativa fino a quando, non sarà stato completato il processo di riorganizzazione; questo, peraltro, dopo tre anni, avrebbe dovuto trovare già espletamento integrale²⁷.

Ciò spiega in particolare l'assenza nei documenti di bilancio di elementi tipici della contabilità analitica, prevista dal nuovo regolamento, attinenti al raffronto fra costi, spese e ricavi effettivamente realizzati e quelli preventivati, sia con riferimento alla complessiva gestione sia con riferimento a ciascuna delle aree funzionali.

²⁷ Invece, delle fasi costitutive di detta riorganizzazione – puntualmente elencati nel citato art. 79 – è stata attuata l'attività formativa del personale, ma difetta ancora quella relativa alla realizzazione delle procedure organizzative e specialmente l'attuazione del sistema contabile-amministrativo secondo le linee guida dello stesso regolamento.