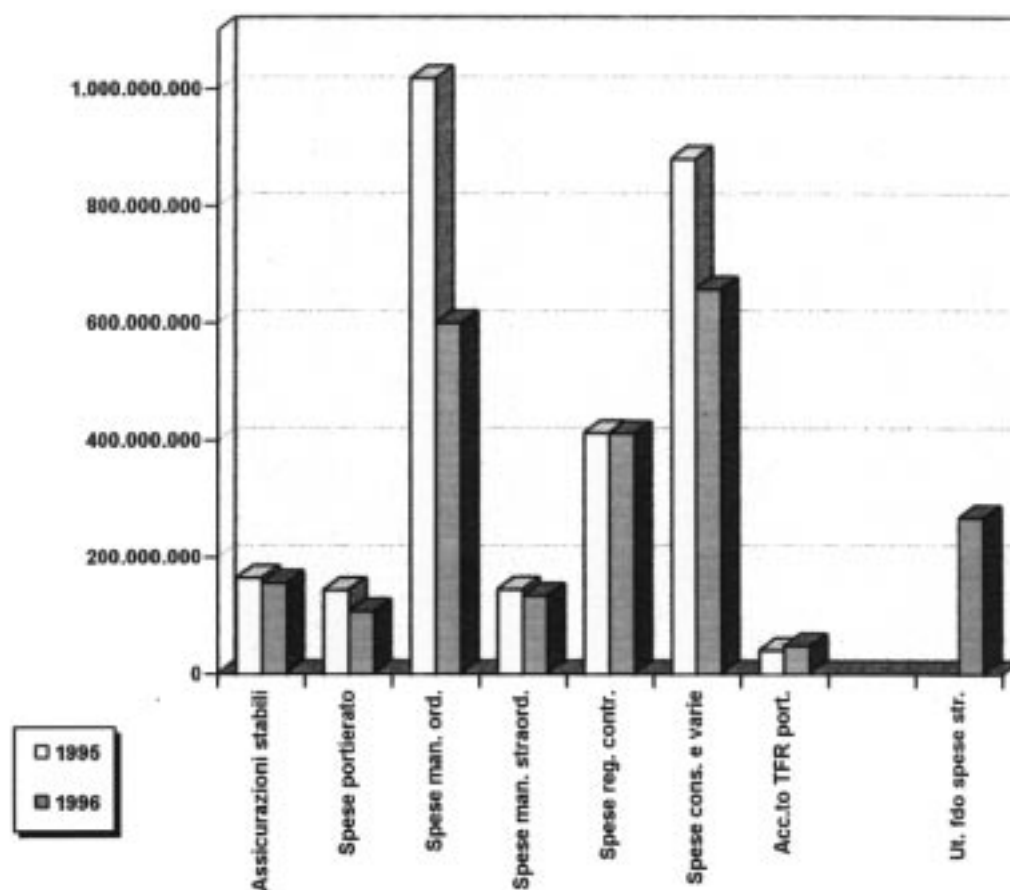


GESTIONE IMMOBILI 1995 - 1996**Premi assicurazione stabili di proprietà £. 154.921.988**

L'imputazione delle spese a questo conto riguarda il costo delle polizze di assicurazione degli immobili di proprietà della Cassa.

L'onere registrato per il 1996 è stato di £.154.921.988, mentre nel 1995 erano di £.163.261.636, rilevando così una diminuzione del 5,11%. La riduzione deriva dal mutamento della compagnia di assicurazione titolare delle polizze (Generali S.p.A.) che è subentrata in corso d'anno e che ci riserva condizioni di favore.

Quote spese portierato**£. 106.621.963**

Nella voce in oggetto viene imputato il 10% delle spese per il servizio di portierato che, a norma di legge, sono a carico del proprietario dell'immobile. Nel 1996 la spesa è stata di £.106.621.963, confronto al 1995 ove il costo era di £.146.153.640 con una riduzione del 27,05%.

Questa riduzione deriva dalla variazione dell'incidenza degli oneri derivanti dai portieri degli stabili siti fuori Roma, passata da £.62.511.838 del 1995 a £.21.954.800 del 1996. Infatti il valore del 1995 risente di alcuni condoni INPS nonché dei rendiconti degli amministratori relativi all'anno 1994 pervenuti alla Cassa dopo la chiusura del bilancio 1994 e inseriti nell'esercizio successivo.

**Spese a carico della Cassa per l'ordinaria
manutenzione degli immobili****£. 599.379.339**

In questo conto vengono registrate tutte le spese per i lavori di ordinaria manutenzione degli immobili di proprietà compresi gli interventi idraulici, termici ed elettrici spettanti alla proprietà.

L'ammontare complessivo della spesa per il 1996 è stato di £.599.379.339, contro le £.1.017.251.933 del 1995, da cui si può rilevare una diminuzione del 41,08%. Detto ridimensionamento deriva, come già sopra enunciato, dalla diversa imputazione dei costi di manutenzione (ove ne sussistevano i requisiti) a costi pluriennali mediante l'utilizzo del fondo interventi manutentivi sugli immobili.

**Spese a carico della Cassa per la
straordinaria manutenzione degli immobili****£. 132.559.812**

La legge n.392/78 permetteva di rilevare spese di straordinaria manutenzione sulle quali l'inquilino doveva il 10% a titolo di aumento di canone annuo. Con l'avvento dei patti in deroga questa voce è scomparsa, in quanto detti oneri vengono accollati al conduttore; questo è infatti l'ultimo anno di esistenza del conto.

Nel 1996 la spesa è stata di £.132.559.812, contro le £.144.157.266 del 1995, registrando una diminuzione dell'8,05%.

**Spese per la registrazione dei
contratti di locazione****£. 411.149.057**

In questo conto viene imputato il 50% delle spese di registrazione o del rinnovo dei contratti di locazione degli immobili locati ai privati ed il costo totale dei contratti stipulati con lo Stato. Nel 1996 l'onere è stato di £.411.149.057, mentre nel 1995 era di £.412.161.850; quindi si è registrata una riduzione dello 0,25% che rappresenta lo storno di costi sostenuti nel 1996 ma che avranno manifestazione economica nel 1997, conseguenza del già citato mutamento del sistema contabile e del criterio della competenza temporale dei costi rilevati.

Spese consortili e varie**£. 657.373.547**

Sono inserite nel conto in oggetto le quote di spese inerenti oneri condominiali, consortili ed altre a carico della Cassa.

Tali spese relative all'esercizio 1996 sono state di £.657.373.547 contro £.879.995.597 del 1995, con un ribasso del 25,3% che riequilibra l'impennata del 1995 dovuta essenzialmente ad un rimborso spese per gli stabili rimasti sfitti per la nota flessione di domande determinata dalla recessione economica.

Accantonamento T.F.R. portieri**£. 47.459.525**

La quota di accantonamento imputata per il 1996 è stata di £.47.459.525 contro £.40.162.961 del 1995 con una crescita del 18,17%. Tale importo risente dell'aumento contrattuale riconosciuto alla categoria e riguarda solo i portieri assegnati agli stabili siti in Roma (che sono gestiti direttamente dalla Cassa).

B) ALTRI

Questa sezione residuale raccoglie tutti i costi che non sono inseriti in altri gruppi e ha evidenziato una spesa complessiva di £.528.651.328 mentre nel 1995 era pari a £.797.177.186 con una riduzione del 33,68%.

Spesa pulizia locali Ufficio**£. 87.668.492**

Nel 1996 la spesa è stata di £.87.668.492, con un decremento dello 0,44% rispetto al 1995, ove la spesa è stata di £.88.056.670.

Spese per la manutenzione macchine Ufficio**£. 49.374.105**

La spesa relativa alla manutenzione delle macchine d'ufficio ha raggiunto nel 1996 l'importo di £.49.374.105, mentre nel 1995 è stata di £.34.751.785 con un aumento del 42,08% dovuto quasi interamente all'aumento dell'utilizzo delle macchine (specialmente le fotocopiatrici) passate da 2 a 4, per far fronte alle mutate esigenze degli organi dell'Ente.

Acquisto libri, riviste, giornali ecc.**£. 19.641.874**

La spesa di questo conto nel 1996 è stata di £.19.641.874 contro i £.16.030.576 del 1995, con un aumento del 22,53%.

Spese per il funzionamento di Commissioni**£. 32.179.120**

Il conto è relativo alle spese sostenute per le indennità ed i rimborsi viaggio ai componenti della Commissione Tecnica che opera spesso fuori sede.

Nel 1996 la spesa è stata pari a £.32.179.120 contro £.40.000.000 del 1995, registrando una riduzione del 19,55%.

**Manutenzione e riparazione locali
della sede dell'Ente****£. 13.336.538**

Nel corso del 1996 sono state spese a tale titolo £.13.336.538 in confronto a £.53.547.931 del 1995 registrando così un decremento del 75,09% che riporta il costo sui valori del 1994.

**Spese per la partecipazione a Convegni
e altre manifestazioni****£. 7.542.500**

Per il conto in oggetto sono stati sostenuti costi per £. 7.542.500.

Spese condominiali locali Ufficio**£. 11.135.400**

La spesa dell'esercizio è stata di £.11.135.400 contro £.18.667.700 del 1995 con una riduzione del 40,35%, dimezzando così la spesa sostenuta nel 1994.

Nello stesso conto, come sempre, confluiscono anche le spese relative all'erogazione di acqua.

Riscaldamento locali Ufficio**£. 22.580.137**

In questo conto sono affluiti nel 1996 costi per £.22.580.137 contro £.43.500.000 dell'anno precedente, realizzando così un contenimento pari al 48,09% della spesa, dovuta in parte alla riconversione dell'impianto di riscaldamento da gasolio a gas metano.

Restituzione e rimborsi diversi**£. 281.803.308**

Tale conto accoglie i costi relativi principalmente ai rimborsi disposti nel corso dell'anno a favore dei Notai per contributi versati in eccedenza per il 20,62% del totale (£.58.118.593); alla restituzione ad inquilini di rimborsi danni appartamenti da parte delle assicurazioni per un altro 45,11% (£.127.127.000) e restituzioni a eredi di titolari di pensioni deceduti per il 18,52% (£.52.182.797) dell'ammontare complessivo. Nel 1996 l'onere è stato pari a £.281.803.308 contro £.133.685.644, rilevando quindi una crescita del 110,8%.

**Spese per liti, arbitraggi, risarcimenti
e accessori****£. 1.000.000**

Sono stati imputati costi in questo conto per £.1.000.000, mentre nel 1995 erano di £.3.241.837, con una diminuzione del 69,15%.

Spese varie**£. 2.389.854**

Notevole è stato anche il contenimento di questo conto che passa da £.15.695.043 del 1995 a £.2.389.854 evidenziando una riduzione dell'84,77%.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI**Ammortamenti immobilizzazioni immateriali****£.20.230.000**

Rappresentano la quota di partecipazione ai costi d'esercizio del software di proprietà per £.20.230.000 (un terzo del totale), la posta iscritta nell'attivo è pari a £.60.690.000.

Ammortamenti immobilizzazioni materiali**£.165.962.000**

L'importo di £.165.962.000 rileva la parte di costo imputato all'anno 1996 per l'ammortamento di: impianti e macchinari (£.130.700.000), apparecchiature hardware (£.21.500.000), mobili e macchine d'ufficio (£.13.762.000).

Accantonamento a Fondo oscillazione titoli £.2.100.000.000

L'accantonamento di £.2.100.000.000 si ritiene necessario per adeguare il fondo oscillazione titoli, ex art. 2423 bis c.c., per controbilanciare le eventuali oscillazioni del portafoglio titoli iscritto nell'attivo dello Stato Patrimoniale, sulla base delle valutazioni effettuate all'atto della trasformazione nonché le minusvalenze assorbite dall'esistente fondo nel corso dell'esercizio (v. pag. 91). Nel suo prudente apprezzamento il Consiglio di Amministrazione non ritiene allo stato di utilizzare per lo scopo suddetto parte delle riserve straordinarie che potrebbero essere utili nel futuro per far fronte a rischi imprevisti.

Accantonamento a Fondo oscillazione cambi £.100.000.000

L'ammontare di £.100.000.000 rappresenta l'accantonamento dell'esercizio relativo ai rischi di cambio (commisurato a circa l'1% del valore) derivanti dall'esistenza nel portafoglio titoli di obbligazioni in valuta per 12 milioni di marchi.

ONERI STRAORDINARI

In questo gruppo vengono evidenziati quei costi non previsti (o diminuzioni di attività) che influenzano il conto economico dell'esercizio, pur non essendo costi relativi alla gestione ordinaria dell'Ente. Nel 1996 l'importo è stato pari a £.655.460.893.

Sopravvenienze passive**£. 655.460.893**

Nel 1996 si sono verificate sopravvenienze passive per £.655.460.893 derivanti principalmente dai costi degli organi amministrativi e di controllo degli esercizi 1993 - 1995: al Collegio dei Sindaci (£.20.108.835), alla Presidenza (£.80.354.279), al Consiglio di Amministrazione (£.243.112.418), inoltre rilevanti sono gli oneri derivanti dalle vertenze relative alle prestazioni istituzionali intervenute nel corso dell'esercizio.

RETTIFICHE DI RICAVI

In questo gruppo sono rilevati gli aggi di riscossione relativi ai contributi notarili incassati tramite gli Archivi e gli Uffici del Registro. Essi rappresentano il costo relativo al servizio effettuato dagli Uffici stessi per la riscossione dei contributi versati dai notai per la verifica degli stessi e il successivo versamento degli importi alla Cassa.

L'onere relativo al 1996 è stato pari a £.3.309.132.469 contro £.3.294.792.187 del 1995. L'incremento del costo deriva dall'inserimento dal 1996 del contributo di maternità ex lege n.379/90 incassato per la prima volta in questo esercizio.

**Aggio di riscossione 2% contributi
da Archivi Notarili****£. 3.164.230.261**

Questo conto racchiude l'aggio che gli Archivi Notarili trattengono sui contributi versati dai notai e riscossi per nostro conto. L'importo dell'aggio per il 1996 è stato pari a £.3.164.230.261 contro £.3.160.647.247 del 1995. L'incremento deriva dalla compensazione tra il nuovo contributo ex lege n.379/90 e la riduzione dell'1,98% dell'ammontare dei contributi versati dai notai nell'esercizio.

**Aggio di riscossione 5% contributi
da Uffici del Registro****£. 144.902.208**

Come per il precedente conto qui viene iscritto l'aggio di riscossione trattenuto dagli Uffici del Registro sui contributi notarili accertati in sede di registrazione degli atti. Nel 1996 l'aggio è stato di £.144.902.208 ritornando così ai valori del 1994, mentre nel 1995 l'importo era stato solo di £.134.144.940.

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio dell'Ente relativo all'esercizio 1996 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla nota integrativa e risulta corredato dalla relazione sull'andamento della gestione. La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione e l'analisi dei dati di bilancio e contiene le informazioni ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Al bilancio della Cassa sono allegati i seguenti documenti:

- *Tabella sintetica dei ricavi e dei costi*
- *Movimentazione dei titoli a reddito fisso*
- *Movimenti dei titoli azionari*
- *Movimenti dei fondi comuni d'investimento*
- *Situazione dei titoli*
- *Elenco dei titoli di Stato*
- *Elenco dei titoli di Enti pubblici*
- *Elenco delle obbligazioni fondiarie*
- *Elenco delle obbligazioni convertibili*
- *Elenco dei titoli azionari*
- *Elenco dei fondi comuni di investimento*
- *Elenco dei beni immobili*
- *Elenco dei Consigli Notarili di proprietà della Cassa*
- *Analisi della redditività degli immobili*

I CRITERI DI VALUTAZIONE

Vengono ora esposti i criteri di valutazione adottati per le poste del bilancio:

1. LE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al loro costo d'acquisto e sono ammortizzate secondo la normativa civilistica con procedimento indiretto.

2. GLI IMMOBILI

La consistenza degli immobili è stata rivalutata alla data dell'1/1/1995 a seguito della deliberazione di trasformazione della Cassa in data 9 novembre 1994 confermata in una successiva delibera nel mese di giugno 1995. Il valore attribuito (che contabilmente rappresenta il nuovo "costo storico" dei beni) risulta determinato sulla base dei valori catastali moltiplicati per gli indici di rivalutazione e successivamente aggiornati con perizia (basata sul principio della prudenza) redatta nel mese di maggio 1995 da professionisti all'uopo ufficiati. Tali circostanze, anche ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 2423 bis c.c., fanno escludere per questo esercizio l'istituzione di un fondo ammortamento immobili o una revisione del valore degli stessi.

3. LE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE

Gli impianti e i macchinari sono valutati al costo di acquisto e rettificati nel passivo mediante l'iscrizione di un apposito fondo nel quale affluiscono le quote di ammortamento di competenza.

4. LE ATTIVITÀ FINANZIARIE

Sono formate dagli investimenti in titoli, dal deposito vincolato presso la Tesoreria Centrale e dai prestiti e mutui ai dipendenti.

- I titoli obbligazionari sono stati iscritti a valore stabilito dalla delibera di trasformazione della Cassa (fissato nella quotazione del 31/10/1994) del 9 novembre 1994. Tale valutazione rappresenta il minor valore tra il costo e il valore nominale.*
- I titoli azionari sono stati mantenuti allo stesso valore della trasformazione "9 novembre 1994", valore ricavato a suo tempo dall'applicazione della media ponderata dei prezzi di borsa degli ultimi 10 mesi (1/1 - 31/10/1994) sempre in ossequio al principio della prudenza. Tali valori, sommati a quelli dei titoli obbligazionari esposti nello Stato Patrimoniale, confrontati con le risultanze della valutazione effettuata ai prezzi di borsa nel mese di dicembre 1996 di tutto il comparto titoli, presenta una oscillazione negativa di £.45.484.398.693 come da allegati; oscillazione ampiamente controbilanciata dall'ammontare del*

fondo oscillazione titoli esposto nel passivo; quanto sopra in ossequio all'ultimo comma dell'art. 2423 bis c.c. e ai vigenti principi contabili di riferimento. Peraltro tale oscillazione, ricalcolando il portafoglio ai prezzi correnti di oggi, rileva un ridimensionamento pari a un terzo della sua stima.

- *I fondi comuni di investimento sono inseriti al valore del 31/12/1996, quotazione ufficiale CONSOB, per la loro particolare natura "Fondi ad accumulazione" e in conformità alle disposizioni vigenti in materia di bilancio.*
- *I titoli relativi al fondo quiescenza del personale sono stati valutati come segue: per quanto riguarda i BTP al minor valore tra il costo e il valore di mercato, per quanto riguarda invece gli IMI/91-06 zero coupon, al valore di presumibile realizzo al 31/12/1996, tenuto conto della particolare natura del titolo che esprime nelle sue quotazioni i rendimenti non corrisposti.*

5. I CREDITI

I crediti verso iscritti, inquilini e soggetti diversi sono iscritti al loro valore nominale, mentre la loro rettifica è data dal fondo svalutazione crediti iscritto nel passivo.

6. LE RIMANENZE

I risconti attivi sono rilevati secondo il principio della competenza temporale. Non sussistono rettifiche apportate direttamente ai conti patrimoniali di pertinenza.

7. LE POSTE RETTIFICATIVE DELL'ATTIVO

I fondi rischi e quelli di ammortamento sono rilevati a rettifica dei valori iscritti nell'attivo.

8. I FONDI DI ACCANTONAMENTO PER FINE RAPPORTO

Riguardano il personale della Cassa e i portieri degli stabili. Il fondo riflette l'indennità maturata dai dipendenti e dai portieri in conformità alle disposizioni di legge e ai vigenti contratti di lavoro aggiornata a tutto il 31/12/1996.

9. I DEBITI

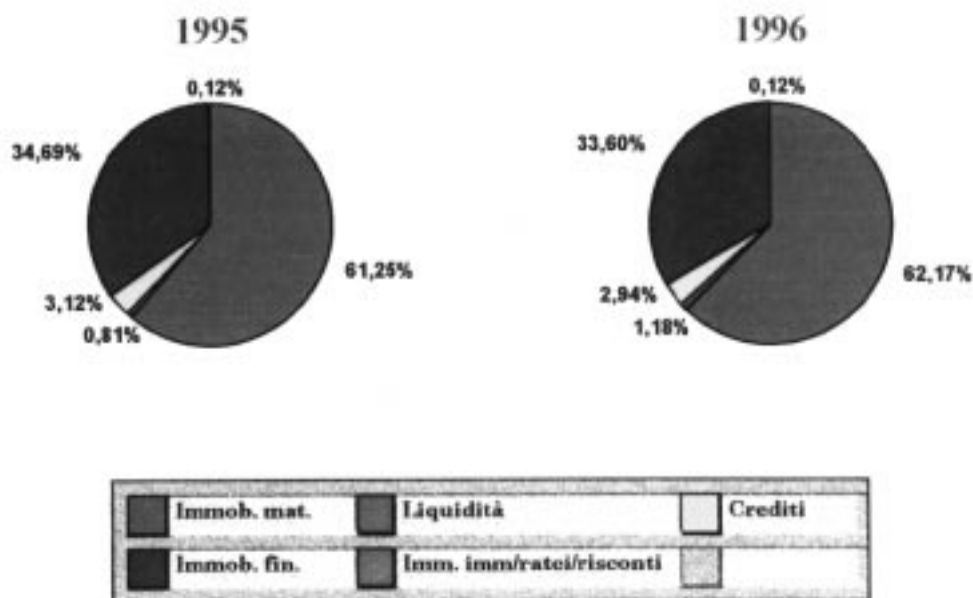
Iscritti al valore nominale rappresentano gli obblighi assunti dalla Cassa non ancora saldati nei confronti di imprese, pubbliche amministrazioni, assistiti e altri.

10. I CONTI D'ORDINE

Evidenziano le partite che esulano dalla gestione della Cassa quali le fidejussioni e i libretti di deposito al portatore ricevuti a garanzia dagli inquilini degli stabili. Essendo ovviamente riportate sia nell'attivo che nel passivo.

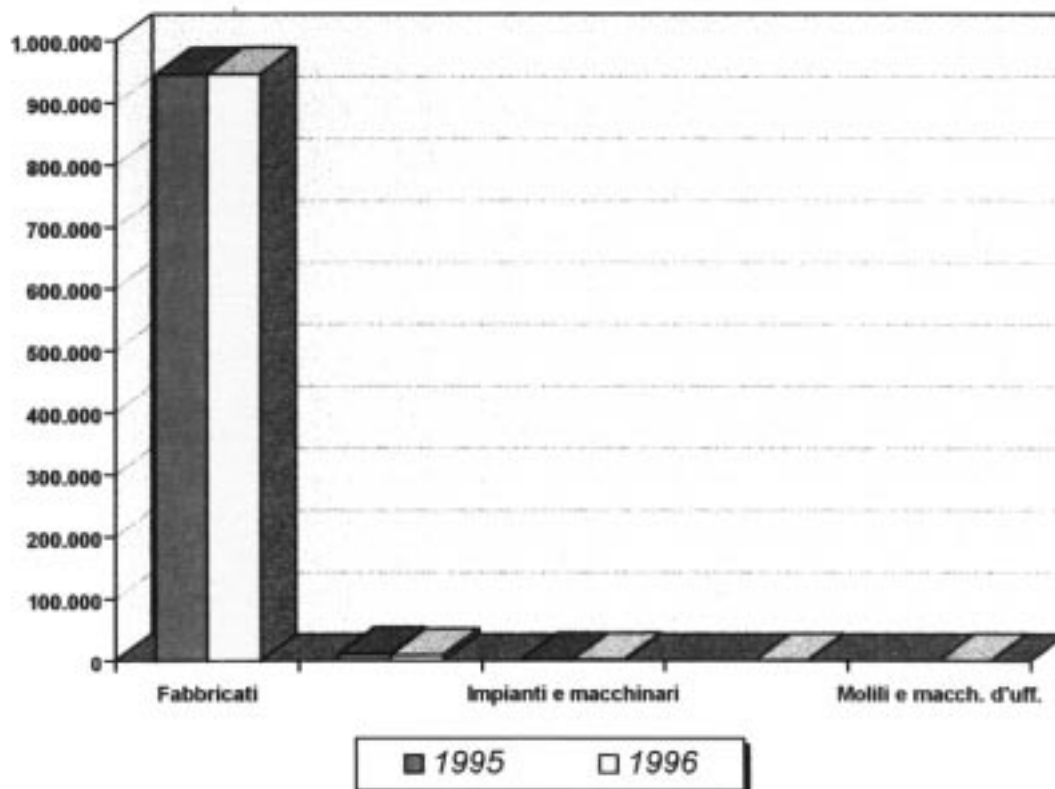
LO STATO PATRIMONIALE

Le attività e le passività dello stato patrimoniale sono riportate e commentate secondo il criterio della liquidità crescente.

LE ATTIVITÀ**ATTIVITÀ'**

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Rappresentano unicamente il valore del software di proprietà della Cassa (£.60.690.000) inserito a partire da questo esercizio mentre gli altri due conti non hanno alcun importo.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Edifici**£. 947.034.659.653**

Rappresentano il patrimonio degli immobili di proprietà, acquistato per investimento e locato a seconda delle tipologie come abitazioni, uffici, sedi Consigli Notarili, usi vari diversi.

Il valore indicato in £.947.034.659.653, derivante dalla rivalutazione effettuata con il bilancio 1995, tiene conto del valore dell'anno precedente e dell'acquisto della sede del Consiglio Notarile di Mantova inserito precedentemente negli acquisti in corso di perfezionamento per £.1.005.000.000.

Acquisti in corso di perfezionamento**£. 8.859.400.000**

Il valore del 1995, pari a £.7.887.000.000, è stato ridotto di £.1.005.000.000 per l'acquisizione del sopra citato Consiglio Notarile di Mantova, ed è stato incrementato per l'acquisto di locali per i Consigli Notarili di: Santa Maria Capua Vetere per £.226.100.000, Cassino per £.321.300.000 e Bologna per £.1.430.000.000, per cui l'importo attuale è di £.8.859.400.000.

Impianti e macchinari**£. 1.538.117.404**

L'ammontare attuale pari a £.1.538.117.404 è stato incrementato dei costi per l'installazione della rete CED e telefonica per gli uffici del terzo piano per complessive £.5.733.420.

Acquisto macchine elettroniche**£. 215.718.440**

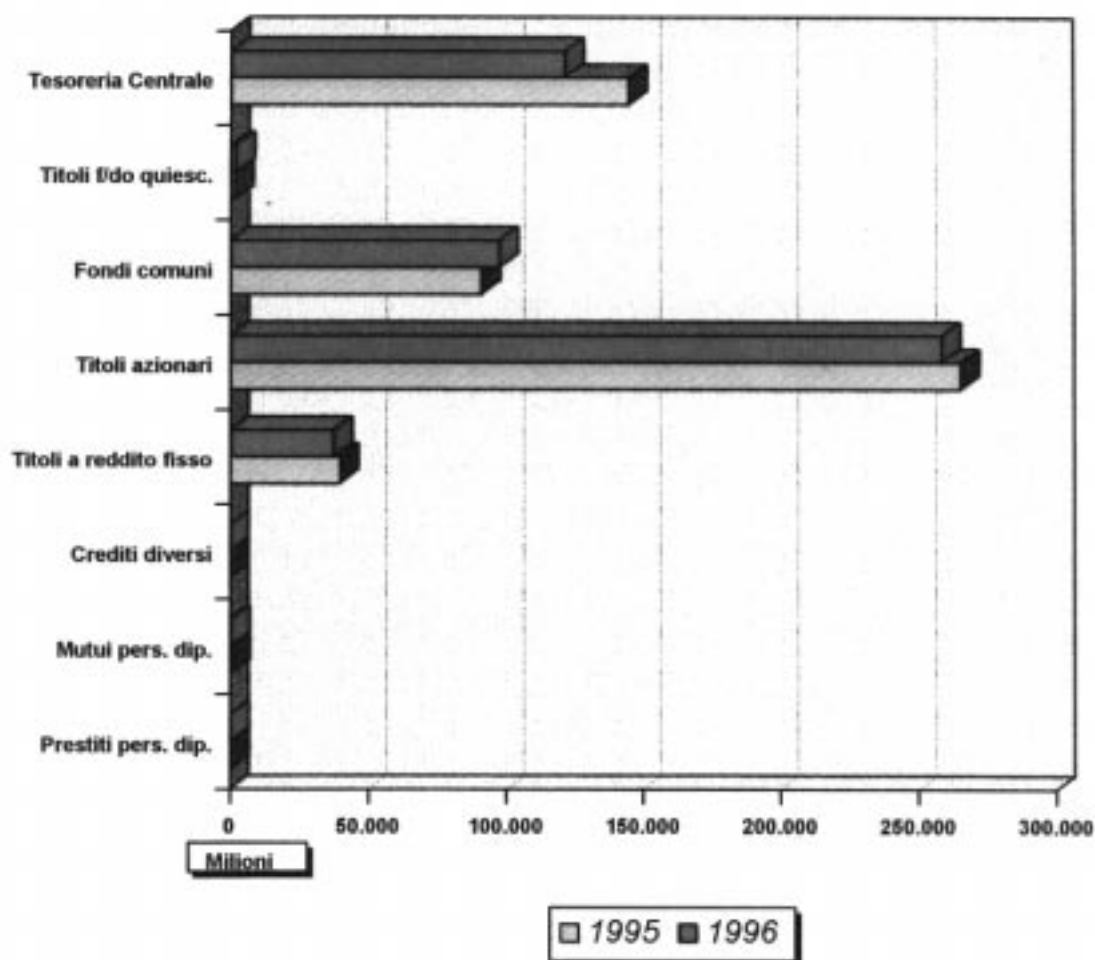
Questa posta inserita nel 1996 raccoglie gli acquisti di macchinari ad alta obsolescenza quali personal computer, gruppi di continuità e anche due macchine fotocopiatrici acquistate nell'esercizio. Il valore di bilancio è pari a £.215.718.440.

Mobili e macchine d'Ufficio**£. 183.495.803**

Anche questo conto è di nuova istituzione e accoglie i costi dell'acquisto dei mobili per gli uffici del terzo piano nonché l'acquisto di alcuni condizionatori per un importo complessivo di £.183.495.803.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Rappresentano gli investimenti effettuati sui mercati finanziari nonché le anticipazioni, i prestiti e i mutui ai dipendenti e agli iscritti.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Prestiti a personale dipendente **£. 190.162.609**

Non essendo stati erogati prestiti nel corso del 1996 il loro importo si è ridotto dell'ammontare delle rate riscosse passando così da £.235.438.255 del 1995 a £.190.162.609 del 1996. Tale importo salirà sicuramente dopo la definizione del nuovo regolamento per la concessione dei prestiti.

Mutui e anticipazioni ai dipendenti **£. 437.613.661**

Anche in questo titolo non sono stati erogati fondi nel 1996, così che il valore di bilancio risulta inferiore a quello del 1995 per effetto dei rimborsi incassati e l'ammontare del 1996 scende a £.437.613.661.

Tesoreria Centrale dello Stato **£. 121.451.672.336**

Dopo il rimborso di £.23.164.987.282 del conto vincolato n.965/20746 presso la Tesoreria Centrale è rimasto l'importo relativo ai versamenti ex lege n.243 ammontante a £.121.451.672.336.

	1/1/96	Incrementi	Decrementi	31/12/95
c/c 965/20746	23.164.987.282	—	23.164.987.282	—
c/c ex lege 243	121.451.672.336	—	—	121.451.672.336
Totali	144.616.659.618			121.451.672.336

Titoli di Stato, Enti pubblici e simili **£.36.918.154.718**

Il loro importo complessivo si evince dallo schema sotto indicato, mentre analiticamente si rileva l'inserimento di un nuovo gruppo dato dalle Obbligazioni in valuta che hanno sostituito i CCT.