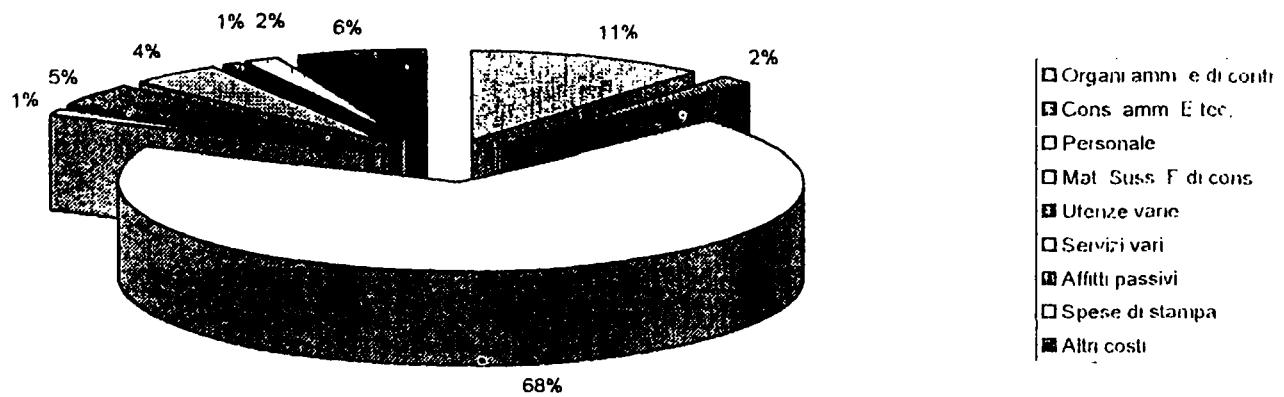


Composizione grafica dei costi della sede 1999



GESTIONE IMMOBILI

COSTI	31.12.1999	31.12.1998
Manutenzione ordinaria	744.514.264	684.933.332
Comp. gestori e consegn. immobili	57.372.335	46.894.668
Altre spese	43.360.380	56.987.720
Assicurazioni immobili	286.944.884	273.634.448
Spese portierato	1.122.416.159	1.071.201.184
Riparazione straordinaria	145.328.785	591.012.492
TOTALE COSTI	2.399.936.807	2.724.663.844

RICAVI	31.12.1999	31.12.1998
Canoni di locazione	29.966.263.472	28.643.562.449
Risarcimento danni appartamenti	19.185.000	63.011.262
Recupero spese portierato	937.894.709	923.956.822
Sopravv. attive per recuperi vari	373.458.613	9.000.000
TOTALE RICAVI	31.296.801.794	29.639.530.533

Manutenzione ordinaria - Compensi gestori e consegn. immobili - Altre spese

Le voci comprendono i costi per i lavori di ordinaria manutenzione degli immobili, i compensi ai professionisti che dirigono e collaudano i lavori e la gestione ordinaria degli stabili siti al di fuori dal territorio regionale.

I costi sostenuti per la manutenzione ordinaria degli immobili hanno subito un incremento dell'8,7% rispetto al 1998.

In funzione della contabilità analitica adottata nel corso del 1999 il valore aggregato di circa Lit. 744 milioni è così scomponibile:

COMPLESSI IMMOBILIARI	IMPORTO	%
SPOTO - CATANIA	16.436.000	2,2
RUTARIO	6.974.640	0,9
MARCONI	37.439.214	5,0
VALADIER	7.914.240	1,0
GEROGOFILI/MANTEGNA/CARAVAGGIO	83.320.928	11,1
MAGENTA	888.480	0,1
P. FABBRICA	11.053.766	1,5
RAVA 7	16.711.440	2,2
ALBERTARIO	4.229.720	0,6
NIEVO	60.004.808	8,1
RAVA 33/35	73.062.214	9,8
BADOERO	28.989.092	3,9
NAIS	57.896.051	7,8
FIORINI / TOSCANI	96.341.776	13
COLA DI RIENZO	0	0
FEA	15.981.120	2,2
TOR PAGNOTTA	5.028.000	0,7
MALFANTE	2.559.120	0,3
STRADA MAGGIORE	34.669.080	4,7
SAN LAZZARO DI SAVENA	78.045.420	10,5
MODENA	60.001.275	8,1
VICENZA	10.413.120	1,4
FIRENZE	21.911.760	3
SESTO FIORENTINO	13.617.000	1,8
CANTORE - MILANO	0	0
VITERBO	1.026.000	0,1

Al di là di interventi strutturali capitalizzabili, ogni anno, la voce relativa alle manutenzioni ordinarie avrà un trend crescente, essendo la vetustà di quasi tutti i complessi immobiliari oltre i 30 anni; ne è una riprova anche il dato previsto a Budget 2000. Tra gli immobili a destinazione abitativa, il più giovane è il complesso edilizio di Modena risalente agli anni '80.

Spese portierato

Si riferiscono alle spese sostenute per le retribuzioni, gli oneri sociali e INAIL, l'accantonamento al TFR relativi ai portieri degli stabili. Nei ricavi è presente il recupero del 90% e del 100% (per i nuovi contratti), di tali spese così come previsto per legge. Rimangono esclusi da quest'ultima voce i costi sostenuti per il portierato di Collesalveti, immobile di natura strumentale. Si riporta di seguito una tabella esplicativa del costo relativo al portierato:

COSTO TOTALE PORTIERI	COSTO A CARICO CASSA	RECUPERO SU INQUILINI
1.122.416.159	184.521.450	937.894.709

Per ulteriori dettagli di tali spese si rimanda a quanto esposto nella voce "retribuzioni dipendenti".

Assicurazioni immobili

Comprendono gli oneri sostenuti per la polizza assicurativa globale stipulata per gli immobili per incendio, responsabilità civile, danni, etc..

Riparazione straordinaria

Sono comprese in questa voce le riparazioni agli immobili effettuate in via straordinaria riferite a lavori che non prevedono capitalizzazione.

Dopo aver effettuato nel corso del 1998 i lavori relativi agli impianti di ascensore di Via Visconti n. 8 - Roma, i lavori di verifica degli intonaci degli stabili di Via Toscani - Roma e i lavori allo stabile di Catania, il dato si è riassetato ai valori standard (nel 1997 si era speso 138,2 MIL).

Nel corso dell'anno sono stati ultimati i lavori di realizzazione dei nuovi impianti elevatori per lo stabile sito in Via Visconti 8, il cui importo (79 MIL), ha concorso in misura rilevante alla formazione del dato.

Canoni di locazione

La voce accoglie gli importi relativi ai ricavi ottenuti dalla locazione di immobili di proprietà della Cassa.

Il raffronto con il dato del 1998 evidenzia un incremento di circa il 5% dovuto:

- alla locazione di unità sfitte nell'anno precedente;
- all'aumento dei canoni per l'aggiornamento ISTAT.

Il patrimonio immobiliare della Cassa è costituito da 30 complessi immobiliari ubicati per circa 70% in Roma; a seguire figurano Bologna e provincia (7%), Firenze e provincia (6,5%), Milano (4%), Modena (4%), Viterbo (1%), Vicenza (1%), Napoli, Catania e Collesalveti.

I suddetti complessi sono adibiti ad uso abitativo, accessorio (box, cantine ecc.), ufficio e commerciale. La destinazione d'uso abitativo riguarda il 49% del patrimonio, dislocato a Roma, Modena e Catania,

I complessi immobiliari di Via Magenta, Malfante, Tor Pagnotta, Valadier, Fea, Cola di Rienzo, Valadier a Roma, quelli di Viterbo, Bologna, San Lazzaro Savena, Firenze, Sesto Fiorentino e Milano sono interamente adibiti ad uso ufficio, locati ad amministrazioni pubbliche e private. Cenko particolare meritano il complesso di Vicenza di particolare pregio artistico (XV - XVI sec. d.c.) ad uso promiscuo, quello di Bologna risalente al XVIII sec., ad uso ufficio e quello di Collesalveti destinato a futura casa di riposo per Avvocati.

CALCOLO DEL RENDIMENTO DEGLI IMMOBILI LOCATI AL 31.12.99

Descrizione Immobili	Canoni 1999	Valore cespiti al 31/12/99	Rend. %	Anno costruzione	Anno acquisto
Clivo Rutario - Roma	279.529.809	12.920.274.377	2,16%	1955	1955
V.le Marconi 150/174 - Roma	984.383.633	17.246.752.661	5,71%	1956	1958
Via dei Georgofili - Roma	1710650504	38.707.885.202	4,42%	1958/60	1958
Via Magenta 5 - Roma	1.197.940.250	21.379.454.756	5,60%	1958	1958
Via Porta Fabbrica 63 - Roma	270.657.399	6.282.312.259	4,31%	1960	1963
Via Luigi Rava 7 - Roma	369.094.969	11.125.691.629	3,32%	1964	1964
Via E. Albertario 18/21 - Roma	637.234.122	23.363.537.400	2,73%	1966	1966
Via Ippolito Nievo 61 - Roma	1.567.714.038	37.118.495.233	4,22%	1966	1966
Via Luigi Rava 33/35 - Roma	734.172.734	21.625.692.061	3,39%	1966	1966
Via Badoero 51 e 61 - Roma	1.623.204.451	55.718.395.998	2,91%	1966	1966
V.Le degli Ammiragli 91 - Roma	1.595.602.325	47.929.959.133	3,33%	1967	1967
Via A. Toscani - Roma	2.386.234.997	67.933.984.212	3,51%	1969/70	1970
Via Valadier 42 - Roma	1.520.243.547	30.908.726.072	4,92%	1972	1972
Piazza Cola di Rienzo 80 - Roma	307.354.374	4.401.250.000	6,98%	1958	1960/61
Via C. Fea 5 - Roma	818.000.000	10.620.750.000	7,70%	1930	1994
Via Malfante 73 - Roma	1.357.220.536	20.998.868.819	6,46%	1976	1996
Via Tor Pagnotta 88/90 - Roma	3.127.703.352	40.466.128.602	7,73%	1984	1996
Catania	180.673.436	3.062.152.738	5,90%	1958	1958
Modena	1.749.295.940	24.393.448.038	7,17%	1984	1985
Vicenza	281.525.701	8.347.907.736	3,37%	XV-XVI sec.	1990/93
Firenze	1.065.102.627	18.061.073.207	5,90%	1988	1993/96
Milano	1.797.034.255	27.405.700.000	6,56%	1967	1994
Bologna Strada Maggiore	1.258.391.625	30.991.574.000	4,06%	XVIII sec.	1994
S. Lazzaro di Savena	920.147.694	17.604.389.745	5,23%	1961/69	1995
Sesto Fiorentino	1.603.151.154	25.888.077.738	6,19%	1995	1996
Viterbo	624.000.000	9.649.540.850	6,47%	1994/95	1996
	29.966.263.472	634.152.022.466			

Nell'ottica di una maggiore intelligibilità di bilancio, si è ritenuto opportuno evidenziare il dettaglio di composizione dei canoni locativi.

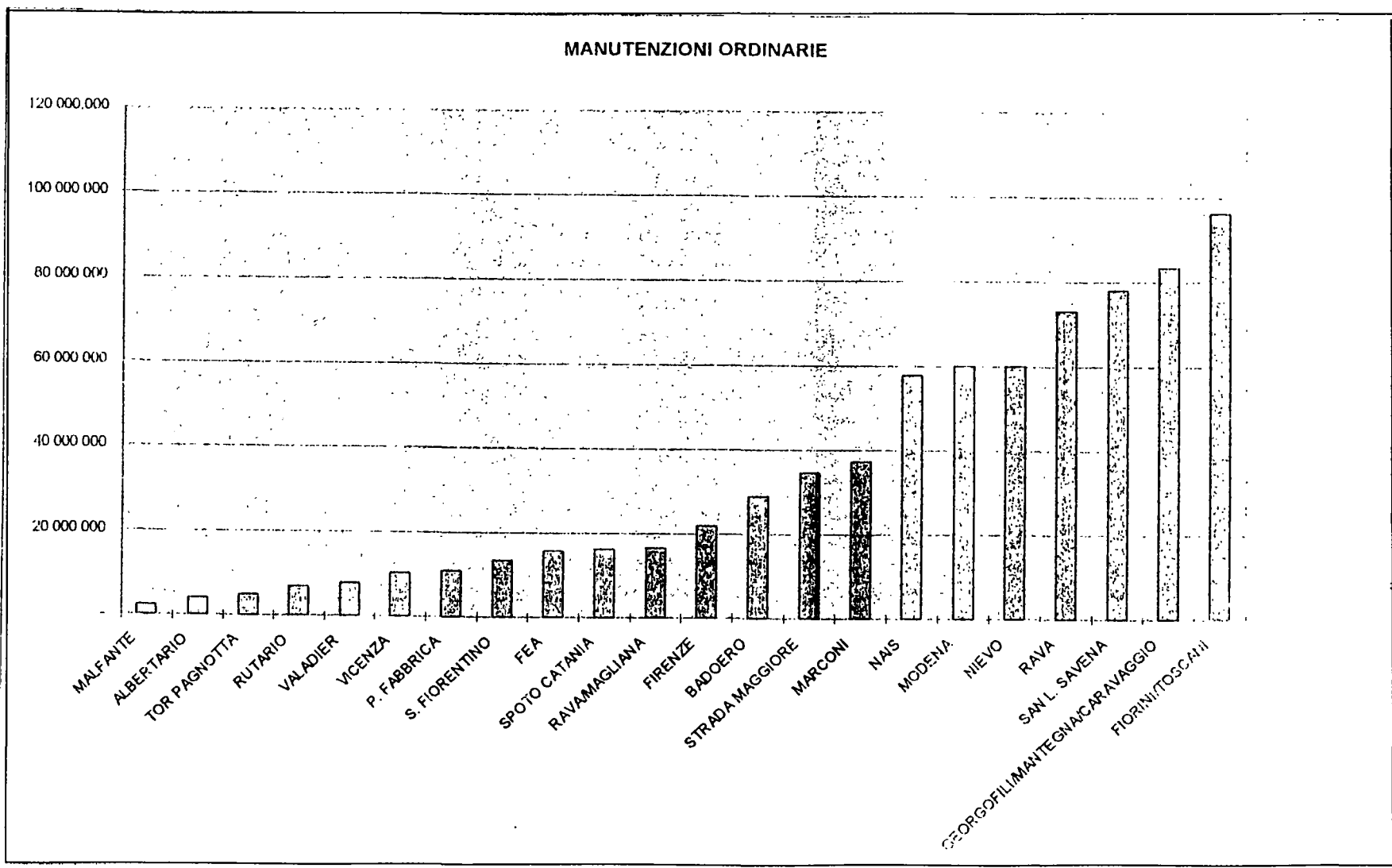
Il rendimento percentuale è espresso come rapporto tra il valore degli affitti e il valore dell'immobile risultante in bilancio comprensivo degli "Interventi Migliorativi".

Risarcimento danni appartamenti

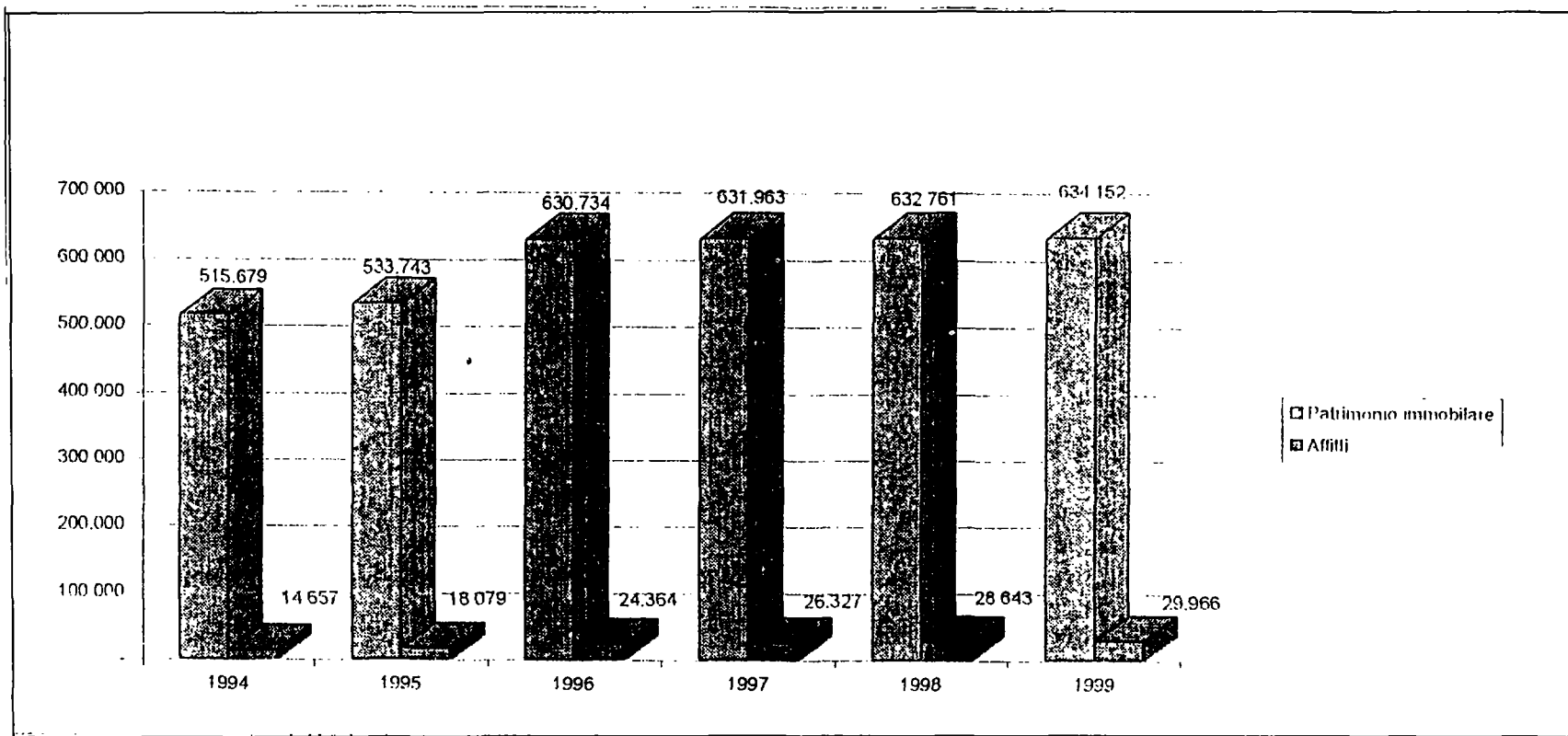
Sono sostanzialmente i risarcimenti dell'INA ASSITALIA e dei singoli affittuari qualora il risarcimento del danno non sia previsto dalla polizza di assicurazione.

Sopravvenienze attive per recuperi vari

Oltre ai consueti recuperi di canoni e spese comuni di anni pregressi non iscritti tra i crediti dell'attivo, è da segnalare la sopravvenienza di 178 MIL relativa ad un canone notificato nel 1999 ma di competenza dell'esercizio 1998 oltre all'importo di 156 MIL relativo ad un canone di locazione notificato nel 1998 ma non rilevato nel bilancio dell'esercizio precedente.



Redditi derivanti dalla gestione immobiliare dal 1994 al 1999



* Il valore deriva dai soli immobili produttivi di reddito

ONERI STRAORDINARI**SOPRAVVENIENZE PASSIVE**

Descrizione	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998
Sopravvenienze passive	2.824.214.043	1.515.185.974

Trattasi di importi relativi a fenomeni manifestatisi nel corso dell'anno ma la cui competenza economica è da attribuirsi ad esercizi precedenti. Le voci più significative sono di seguito riportate:

Sopravvenienze passive varie – Rilevato in bilancio per un ammontare complessivo di Lit. 255.345.889, il dato è costituito per circa il 44% da spese sostenute per immobili, per circa l'8% da costi relativi alla definizione di cause pendenti, per circa il 48% da spese di varia natura.

Sopravvenienze passive per restituzione contributi – Rilevato in bilancio per un ammontare complessivo di Lit. 523.108.943, il dato si riferisce alle restituzione di contributi, versati in eccesso rispetto al dovuto, eseguite dall'ufficio Iscrizioni e Contributi a seguito della revisione delle posizioni contributive.

Sopravvenienze passive per scarti di emissione su attivo circolante - Rilevato in bilancio per un ammontare complessivo di Lit. 1.822.413.162, rappresenta lo scarto di emissione negativo su titoli in portafoglio al 31.12.1999 ma la cui competenza è relativa ad anni precedenti.

INSUSSISTENZE DELL'ATTIVO

Descrizione	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998
Insussistenze nell'attivo	47.557.521	26.376.091

Trattasi di importi che rettificano poste attive dello Stato Patrimoniale rilevate per un valore superiore a seguito di valutazioni risultate successivamente errate.

MINUSVALENZE

Descrizione	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998
Minusvalenze su att. imm.to	44.524.779	0

L'importo si riferisce alle minusvalenze rilevate a seguito di dismissioni di arredi e macchine d'ufficio avvenute nel corso dell'esercizio.

RETTIFICHE DI VALORI**Rettifiche di valori**

Descrizione	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998
Rettifiche di valori	12.611.079.330	0
Svalutazione di attivo circol.	12.611.079.330	0

L'importo costituisce l'accantonamento al fondo oscillazione titoli necessario per l'adeguamento del fondo stesso alla svalutazione al 31.12.1999 dei titoli non costituenti immobilizzazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla voce "fondo oscillazione titoli" dello stato patrimoniale.

RETTIFICHE DI RICAVI**Rettifiche di ricavi**

Descrizione	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998
Rettifiche di ricavi	4.748.139.557	16.489.814.206
Restituzioni varie	97.825.151	85.403.574
Interessi depositi cauzion. inquilini	86.020.043	168.978.032
Sgravi trattenuti	4.564.294.363	16.235.432.600

Restituzioni varie – Rilevato in bilancio per un ammontare complessivo di Lit. 97.825.151, è composto da una serie di poste delle quali si evidenziano solo quelle più significative:

- il 45% è dato dagli importi versati agli iscritti per sgravi parzialmente eseguiti dalle concessionarie
- il 34,2% è costituito dagli importi versati per domande di rimborso relative a contributi insoluti anticipati dalle concessionarie in base all'ancora vigente principio del "non riscosso per riscosso"
- il 17,3% è rappresentato da somme restituite agli iscritti per versamenti effettuati in misura superiore al dovuto.

Interessi depositi cauzionali inquilini – Si riferisce agli interessi maturati sui depositi cauzionali in essere alla data del 31.12.1999 relativi agli immobili in locazione. Anche per l'esercizio in chiusura si rileva un decremento pari a circa il 49% rispetto al dato del 31.12.1998 a conferma della tendenza alla sostituzione dei depositi con polizze fidejussorie.

Sgravi trattenuti – Rappresenta il valore degli sgravi trattenuti dai Concessionari sui ruoli esattoriali in riscossione. Il dato, che si riduce di circa il 72% rispetto all'esercizio 1998, risente della riforma attuata in merito alla riscossione dei ruoli stessi.

CONTRIBUTI

Descrizione	Valore 31.12.1999	Valore 31.12.1998
Contributi:	750.189.649.181	741.622.850.927
Contributi art. 10 - autotassazione	340.000.000.000	310.000.000.000
Contributi art. 11 - autotassazione	158.000.000.000	145.000.000.000
Contributi art. 10 - ruoli	147.140.399.401	136.230.680.787
Contributi art. 11 - ruoli	46.183.800.000	42.610.601.995
Contributi di maternità - ruoli	11.321.269.000	10.478.430.000
Sanzioni amministrative	2.204.645.916	8.118.464.124
Contributi da Enti Previdenziali	4.437.680.052	6.620.797.244
Altri contributi	40.901.854.812	82.563.876.777

Il trend di contributi risulta in costante aumento rispetto all'esercizio precedente.

Più specificatamente, se si confrontano i dati relativi ai contributi soggettivi ed integrativi con l'erogato per pensioni si evidenzia che la forbice passa dai circa 131 miliardi del 1997 ai 148 miliardi del 1998 per arrivare ai circa 152 miliardi del 1999.

Contributi in autotassazione

Il dato relativo all'autotassazione dell'anno 1999 per eccedenze dovute a titolo art. 10 e art. 11, risulta essere rispettivamente pari a Lit. 340 miliardi e Lit. 158 miliardi.

Come già indicato nella sezione "crediti verso iscritti" dello Stato Patrimoniale, il dato in oggetto viene rilevato, in ottemperanza al principio di competenza, mediante accertamento eseguito sulla base dei Mod5 pervenuti entro la data del 31.12.1999.

Rispetto al dato dell'esercizio 1998 si è avuto un incremento del 9,5%. Si consolida, quindi, l'andamento crescente dei contributi in autotassazione.

Contributi minimi su ruoli

I "contributi art. 10, art. 11, maternità - ruoli" contengono il dato relativo all'accertamento dei contributi dovuti dagli iscritti alla Cassa alla data del 31.12.1999, come già indicato nella voce "crediti verso iscritti" dello Stato Patrimoniale.

Rispetto al dato del 1998 si è avuto un incremento complessivo pari a circa l'8% dovuto sia all'aumento degli iscritti alla Cassa sia all'adeguamento dei contributi minimi che per l'anno corrente sono pari a:

- Lit. 2.060.000 per art. 10
- Lit. 620.000 per art. 11
- Lit. 137.000 per contributo maternità

Per completare il dato dei contributi richiesti tramite ruolo esattoriale si rimanda sia alla voce "sopravvenienze attive" per i contributi accertati e posti in riscossione relativamente ad anni pregressi (circa Lit. 2,5 miliardi) sia alla voce "altri contributi" per gli importi relativi alle rateazioni a vario titolo per Sanatoria ed iscrizioni ordinarie (circa Lit. 11,2 miliardi).

Sanzioni amministrative.

L'importo pari a circa Lit. 2,2 miliardi è relativo per circa l'87% alle sanzioni poste in riscossione con il ruolo 1999 e per il restante 13% circa a sanzioni applicate su recuperi diretti di contributi.

Contributi da Enti Previdenziali

Indica l'ammontare complessivo dei contributi versati alla Cassa da altri Istituti Previdenziali a seguito di domande di ricongiunzione da parte di iscritti presso altre forme previdenziali.

Rispetto al dato del 1998 si registra un decremento pari al 33% circa.