

In particolare un'operazione nata e conclusa nel 1999 e che ha avuto i suoi riflessi sul bilancio, è stata l'OPSC (offerta pubblica di scambio) di Banca Intesa su Comit.

L'operazione consisteva nello scambio di azioni Comit con azioni Banca Intesa (concambio pari a 1,65 azioni BI per ogni azione Comit consegnata), e con l'assegnazione gratuita di warrant – put sulle azioni Comit restituite. La Cassa ha aderito all'OPSC con il risultato di detenere 299.209 azioni Banca Intesa e 47.661 Put sui titoli restituiti, appunto 47.661 azioni Comit. Tale operazione ha permesso di iscrivere in bilancio plusvalenze per circa 264 milioni.

Verso la fine del 1999, la Cassa ha aderito ad altre due operazioni:

l'OPA (offerta pubblica di acquisto) di Milano Centrale su UNIM, che prevedeva l'acquisto delle azioni UNIM al prezzo di 0,49 euro. Considerando che la maggior parte delle azioni UNIM erano pervenute nel portafoglio della Cassa per lo Spin-off della parte immobiliare di INA effettuato nel 1998 (48.541.500 da spin-off e 1.290.000 acquistate successivamente sul mercato), per cui la Cassa non aveva sostenuto alcun onere, l'operazione ha generato plusvalenze per circa 47 miliardi. Tuttavia l'operazione si è conclusa giuridicamente nel 2000 pertanto tale plusvalenza inciderà nel prossimo bilancio. Contemporaneamente, è iniziata l'OPAS di Generali Assicurazioni su INA.

L'operazione prevedeva, per ogni azione INA consegnata, il pagamento di 0,83 euro e la consegna di 0,07 azioni Generali. La plusvalenza derivante da tale operazione – conclusasi nei primi mesi del 2000 -, pari a circa 162 miliardi, verrà evidenziata nel prossimo esercizio. Ciò ha comportato per la Cassa l'incasso del cash per circa 78 miliardi e un non trascurabile numero di azioni di Generali.

La strategia della Cassa è stata quella di assicurarsi una forte posizione in Generali pari a quella che deteneva in INA; pertanto non solo ha aderito all'OPAS ricevendo in cambio delle 48.541.500 azioni INA, 3.397.905 azioni Generali, ma ha, anche, deliberato di reinvestire in Generali l'intero importo del cash (come dicevamo 78 miliardi circa), nonché la plus, realizzata dall'OPA-UNIM (47 miliardi). Occorre specificare che il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 3/12/99, ha deliberato di investire, tale plus ancor prima dell'effettiva realizzazione avvenuta a gennaio 2000.

Attualmente, infatti, la Cassa possiede 5.668.605 azioni Generali pari a circa lo 0,5% del capitale.

Sulla parte non immobilizzata dei titoli Enel e Generali, nel 2000, la Cassa ha ritenuto opportuno operare in premi, per migliorare il rendimento dei titoli stessi. In particolare ha venduto call su 2.800.000 Enel, incassando un premio complessivo di circa 533 milioni; ha

venduto call su 500.000 azioni Generali, incassando premi per 745 milioni; infine ha venduto put su 500.000 Generali, realizzando circa 613 milioni di premi.

Anche sul fronte dei dividendi l'investimento in azioni si è rivelato conveniente.

Dallo schema seguente si evince che sono stati contabilizzati dividendi lordi per circa 24 miliardi di cui 23 da azioni italiane e 1 da azioni estere.

Tra i dividendi italiani bisogna evidenziare il dividendo straordinario di UNIM derivante dalla riserva di sovrapprezzo azioni per circa 6 miliardi, pari a 125 lire ad azione.

Tra quelli esteri, si nota come dividendo straordinario – che però ha la natura di effettivo dividendo -, quello distribuito da Unilever in alternativa all'assegnazione gratuita di azioni privilegiate.

Per quanto riguarda INA nel corso del 1999 ha distribuito un dividendo ordinario di 90 lire ad azione ed un acconto dividendi per 128 lire ad azione, erogato, quest'ultimo, in occasione dell'OPAS. La somma di tali dividendi, comprensiva del credito d'imposta, è riportata nello schema della pagina seguente.

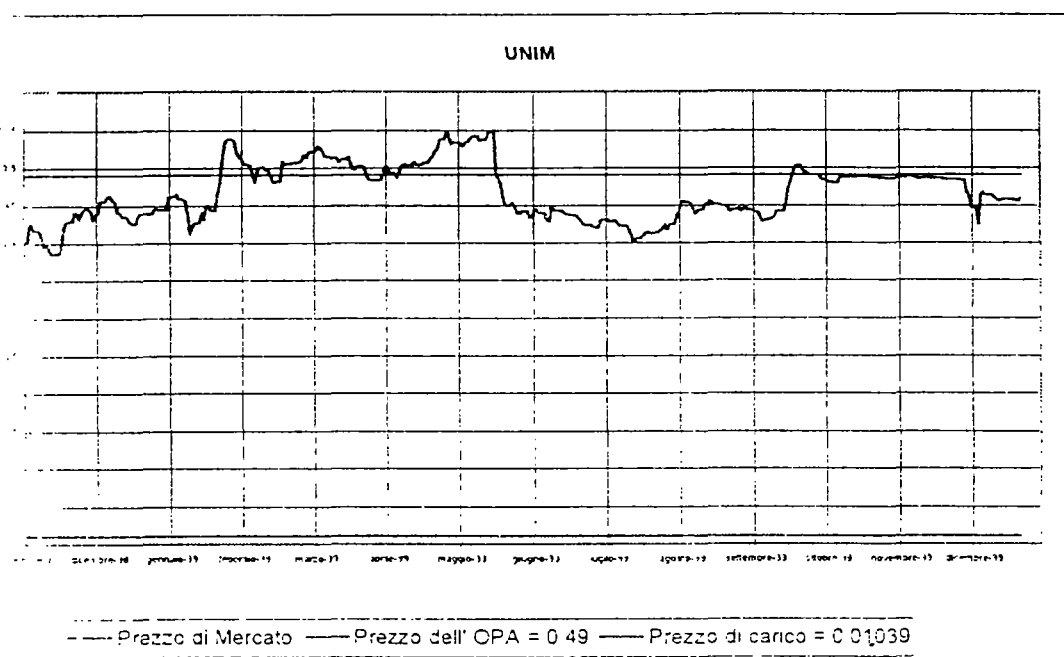
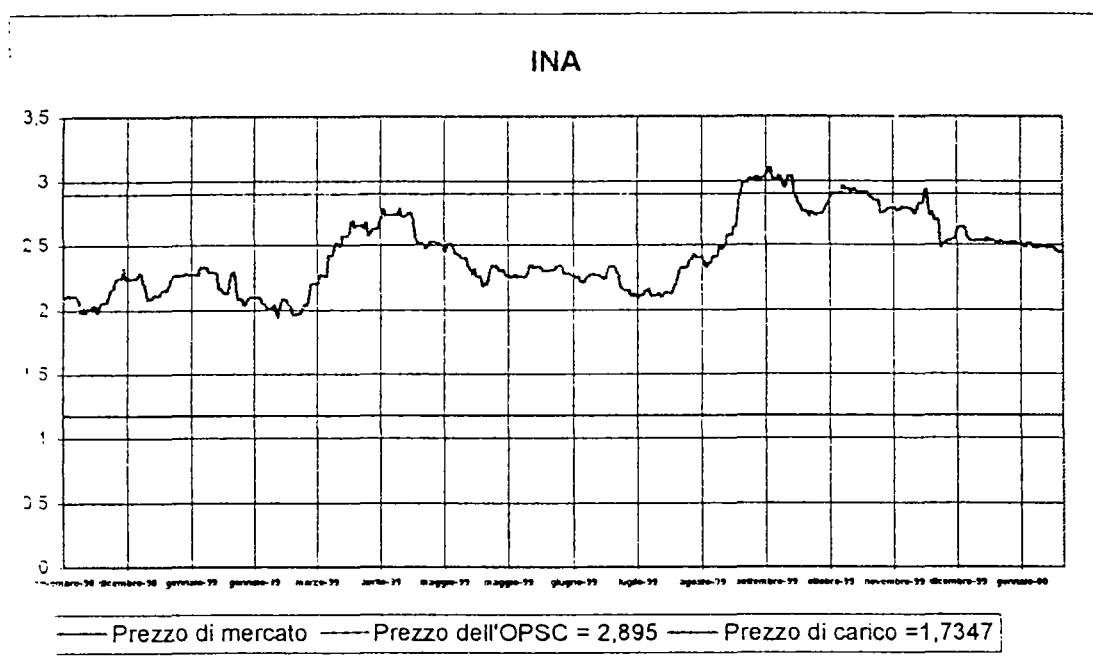
L'ingresso della Cassa, anche se timido, nel mercato azionario, e l'andamento così preoccupante dei titoli di stato, ha reso necessario un monitoraggio costante dell'intero portafoglio e del mercato. Pertanto gli uffici, già dal 1999 predispongono un report finanziario giornaliero, nonché reports intraday, a disposizione del Presidente e del Direttore Generale.

L'operatività in titoli, si è perfettamente coordinata con le esigenze di liquidità della Cassa, riducendo notevolmente il capitale impiegato – circa 2.600 miliardi nel '99, - in pronti contro termine rispetto all'anno precedente - circa 3.200 miliardi - nel '98 ed ottimizzando i tempi di rientro dello stesso, destinando 2.000 miliardi a fronte di investimenti e 600 miliardi a fronte di spese previste. Il tasso di rendimento dei PCT, che si è adeguato, nel corso del 1999, all'andamento del tasso ufficiale, si è, comunque, dimostrato più conveniente rispetto al tasso applicato dalla banca tesoriera, oscillando tra un minimo del 2,4% ed un massimo del 3,28%.

Tutto ciò è stato reso possibile, grazie alla compilazione di un dettagliato Budget finanziario annuale, alla predisposizione giornaliera del Cash – flow ed al monitoraggio puntuale delle entrate e delle uscite. Non bisogna dimenticare, inoltre, che la riforma dell'incasso dei ruoli, prevista dal decreto legge del 13/04/99, ha reso notevolmente ardua la previsione d'incasso degli stessi, rivoluzionando scadenze ed importi.

Già nei primi mesi del 2000 l'attività della Cassa nell'azionario si è notevolmente incrementata; in gennaio è stata istituita la commissione Trading Azionario che, coadiuvata dall'ufficio, si è messa subito a lavoro.

Ad oggi la commissione trading ha già ottenuto buoni risultati realizzando, in pochi mesi (fino al 2/5/00), circa 11,4 miliardi di plus su un capitale investito di 33,8 miliardi. Lo schema seguente, riporta in sintesi le operazioni realizzate nell'anno in corso. Occorre specificare che tali plus hanno una natura strettamente finanziaria, nel senso che sono determinate sulla base dei prezzi medi della gestione interna, non tenendo conto dell'influenza dell'operatività dei gestori esterni.

CONFRONTO TRA PREZZO DI MERCATO, PREZZO DI CARICO E PREZZO DELL'OPSC DI INA E DELL'OPA DI UNIM

Il prezzo di carico di Unim tiene conto di 48.541.500 azioni derivanti da Spin-Off di INA caricate in Bilancio e di 1.290.000 azioni acquistate sul mercato al prezzo medio di 0,4012 euro

XIII LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

AZIONI ITALIA	NR.AZIONI	DIVIDENDO ORD. COMPLESSIVO comprensivo del credito d'imposta	DIV. STRAORD. COMPLESSIVO
SONDRIO	255 715	154 240 640	
INA	48.541.500	16 796 883.202	
UNIM	48 541 500	77.049.923	6.067 687.500
GENERALI	60 000	40 476.150	

TOTALE		17.068.649.915	6.067.687.500
--------	--	----------------	---------------

TOTALE ITALIA DIV ORD. E STRAORD. ANNO 99	23.136.337.415
---	----------------

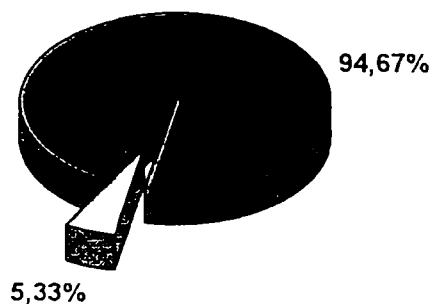
AZIONI ESTERE	NR.AZIONI	DIVIDENDO LORDO ORDINARIO	DIV. LORDO STRAORD. COMPLESSIVO
BAYER	32 000	63.359.712	
UNILEVER	55.804	148 409 172	796.268.055
SCHERING	37.600	98.284 066	
ROCHE	450	47 268.927	
GENERAL EL.	22 200	14.225.471	
L'OREAL	1.850	10 102 621	
GLAXO WELLCOME	246.000	123.412.468	

TOTALE		505.062.437	796.268.055
--------	--	-------------	-------------

TOTALE ESTERO DIV ORD. E STRAORD. ANNO 99	1.301.330.492
---	---------------

TOTALE	24.437.667.907
--------	----------------

DIVIDENDI AZIONARI INCASSATI NEL 1999



SINTESI DELLE OPERAZIONI DI TRADING 2000

TITOLO	CAPITALE IMPIEGATO	CAPITALE TRADING	PLUS LORDA	TOTALE	PERIODO INVESTIMENTO		DURATA MEDIA	A	DIVIDENDO LORDO	B	A + B	RENDIMENTO TOTALE ANNUALIZZATO
								RENDIMENTO EFFETTIVO		RENDIMENTO EFFETTIVO dividendi lordi		
					DA	A						
Acea	3.466	3.466	3.500	6.965	16/07/99	03/02/00	202	101,0%				182,4%
Warrant-put Intesa			205	205								
Bayer	2.014	2.014	830	2.844	09/03/99	20/03/00	377	41,2%	63	3,1%	44,4%	42,9%
						21/03-13-14/04-						
Schering	9.989	9.989	3.580	13.569	9-11-30/3-22/7/99	28/04	364	35,8%	146	1,5%	37,3%	37,4%
American on Line	809	809	164	973	24/02/00-6/3/00	23-24/03/00	22	20,2%				335,9%
British Telekom	502	502	156	659	04/02/00	24/03/00	49	31,1%				232,0%
L'oreal	1.985	1.985	486	2.471	26/03/99	03/04/00	374	24,5%	10	0,5%	25,0%	24,4%
Glaxo Wellcome	12.819	12.819	2.050	14.868	4-23/3-20/4-23/06-30/07	3-5/04/2000	337	16,0%	123	1,0%	16,9%	16,4%
Axa	536	536	82	618	04/02/00	11/04/00	67	15,3%			15,3%	83,1%
					09/02-28/02-05/02-11/04-							
Ericsson	1.684	1.684	308	1.992	13/04-17/04/00	02/05/00	37	18,3%	5	0,3%	18,6%	183,2%
TOTALE	33.804	33.804	11.360	45.164					347			

SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare della Cassa Forense è composto da trenta immobili – tra complessi edilizi e singole unità immobiliari – aventi destinazioni d'uso diversificate: direzionale, commerciale, ufficio; la parte abitativa consta di circa 1.400 abitazioni. In termini di valore di bilancio esso è concentrato per 3/4 a Roma, mentre il restante è distribuito principalmente nel centro nord; la metà del patrimonio è quindi ad uso abitativo, ed è concentrata nelle tre città di Roma, Modena e Catania. Gli immobili rimanenti, con destinazione d'uso non residenziale – ovvero ad uso direzionale, commerciale e ufficio -, sono distribuiti nelle città di Roma – ove è anche ubicata la sede -, Milano, Vicenza, Bologna e provincia (San Lazzaro di Savena), Firenze e provincia (Sesto Fiorentino), Viterbo.

Tra i privati, le più cospicue porzioni del patrimonio non residenziale, del quale ne conducono in locazione il 70% circa, sono locate a importanti conduttori come l'IBM e Ferragamo (Sesto Fiorentino), Enel, TIM e Gruppo Cecchi Gori (Roma), Gruppo COIN (Milano) e il Collegio dei Periti di Vicenza.

Assai consistenti sono anche le locazioni ad amministrazioni pubbliche. Lo stabile di Bologna, che costituisce la porzione più vasta in assoluto, ospita gli uffici del TAR e uffici distaccati del Ministero degli Interni, mentre la Guardia di Finanza occupa gli immobili di San Lazzaro di Savena, presso Bologna, e di Viterbo. A Vicenza il Comune occupa una grossa porzione del fabbricato, l'immobile di Firenze è locato all'Università della città, a Roma, in una villa degli anni '30, risiedono uffici del Ministero degli Interni. Tra i conduttori romani figura anche l'Università che occupa una porzione di un fabbricato nel centro cittadino, locato prevalentemente a privati, tra i quali l'ACI.

Gran parte degli stabili ad uso abitativo risale, come costruzione, al ventennio compreso tra la metà degli anni '50 alla metà degli anni '70, mentre l'intensivo di Modena è degli anni '80; pressoché tutti gli immobili ad uso esclusivamente non residenziale, sono invece di più recente costruzione o, in alcuni casi, recentemente restaurati.

Due fabbricati, in particolar modo, impreziosiscono il patrimonio immobiliare dell'Ente: a Vicenza, il Palazzo Gualdi del XV-XVI secolo, e a Bologna il Palazzo Angelelli, che risale al XVIII secolo e che ospita la sede del TAR dell'Emilia Romagna.

Tra le costruzioni moderne annoverate nel patrimonio dell'Ente, si segnalano lo stabile di Sesto Fiorentino, locato all'IBM e a Ferragamo, e il complesso di Tor Pagnotta a Roma, locato alla TIM, dotati di soluzioni tecnologiche molto avanzate.

Tra gli stabili che compongono il patrimonio immobiliare della Cassa è compresa la porzione del complesso edilizio di Via Visconti e Lungotevere dei Mellini a Roma, che ospita la Sede della Cassa.

Nel corso dell'anno 1999 sono stati sottoscritti n. 100 contratti di cui: n. 45 relativi a unità immobiliari ad uso abitativo, n. 31 relativi a unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici, magazzini), n. 24 relativi a unità immobiliari accessorie (box, cantine, posti auto e moto).

I grafici che seguono illustrano la distribuzione, la suddivisione e le caratteristiche del patrimonio immobiliare, con la precisazione che ogni stabile è classificato per la sua destinazione d'uso prevalente.

Nel corso del 1999 il Servizio Immobiliare ha promosso e realizzato una serie di iniziative, tra le quali si evidenziano, per importanza e impegno, la definizione del progetto di sistemazione del piano terra della Sede, da adibire ad auditorium, e la sistemazione di Villa Carmignani a Collesalveti.

Il progetto di sistemazione del piano terra ha condotto alla definizione di una struttura di alto prestigio con una capienza di 180 persone, comprensiva di un ampio foyer e spazi accessori

Lo sforzo connesso alla sistemazione di Villa Carmignani è strettamente legato alla molteplicità degli interventi paralleli da compiersi nella multifforme proprietà. Non solo sulla casa padronale, infatti, la cui ristrutturazione assorbe la maggior parte dell'attenzione degli uffici, ma anche relativi alla casa colonica, nonché agli spazi esterni circostanti. Parallelamente, il contenuto della casa padronale è stato oggetto di catalogazione e restauro, come si evince, per esempio, dai quadri appesi lungo le pareti della Sede, già rinvenuti a Collesalveti, al pari dei tappeti e dei libri.

Necessari sono stati il consolidamento statico nel piano cantinato del complesso di Clivo Rutario a Roma, nonché la sostituzione degli impianti elevatori nello stabile di Via Nievo

61, cui faranno seguito altri interventi di questo tipo per modernizzare il parco ascensori degli immobili della Cassa. Parimenti, è stata avviata la procedura per la sistemazione dell'immobile di Via Toscani che, tra gli stabili della Cassa, è quello che più necessitava di interventi manutentivi globali.

Sempre per quanto riguarda la manutenzione, gli uffici hanno predisposto un piano di interventi più o meno urgenti, dopo aver individuato le problematiche e le necessità di ogni singolo stabile. E' stata inoltre espletata la gara per la manutenzione degli immobili in Emilia-Romagna, mentre sono stati predisposti i primi atti per dare avvio a quella per la manutenzione del patrimonio di Roma.

Anche le singole unità immobiliari sono state oggetto di attenta considerazione da parte degli uffici, che hanno promosso la sistemazione degli appartamenti ripresi in consegna, mediante l'adeguamento dell'impianto elettrico, nonché il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine. Tali interventi porteranno a una valorizzazione del patrimonio immobiliare mediante la sua riqualificazione.

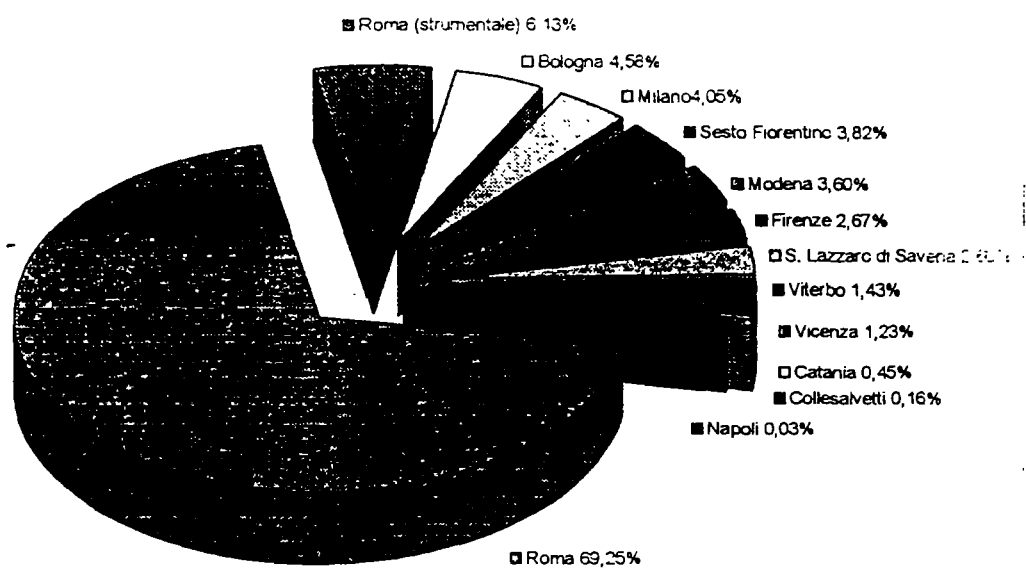
Tra gli interventi di minor portata, ma necessari e significativi, vi è quello relativo al recupero della pavimentazione nello stabile d'epoca di Via Fea a Roma.

Nel frattempo sono andati avanti i lavori intrapresi nel corso dell'anno precedente, come la ristrutturazione del complesso di Viale degli Ammiragli e Via De Cristofaro, e l'adeguamento degli impianti tecnologici alla legge 46/90 presso l'immobile di San Lazzaro di Savena.

IMMOBILI SUL TERRITORIO NAZIONALE

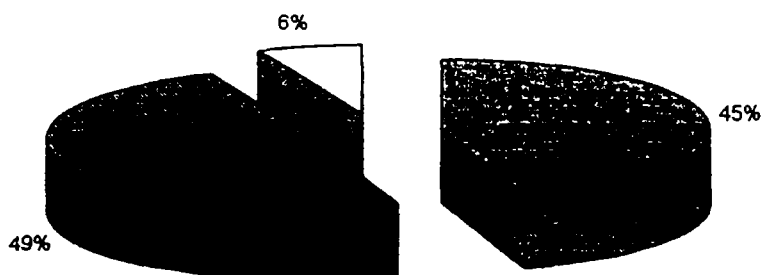


SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER CITTA'



■ Roma	■ Roma (strumentale)	□ Bologna	□ Milano	■ Sesto Fiorentino
■ Modena	■ Firenze	□ S. Lazzaro di Savena	■ Viterbo	■ Vicenza
□ Catania	■ Collesalveti	■ Napoli		

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CON DESTINAZIONI
D'USO NON RESIDENZIALE, ABITATIVA
E STRUMENTALE**

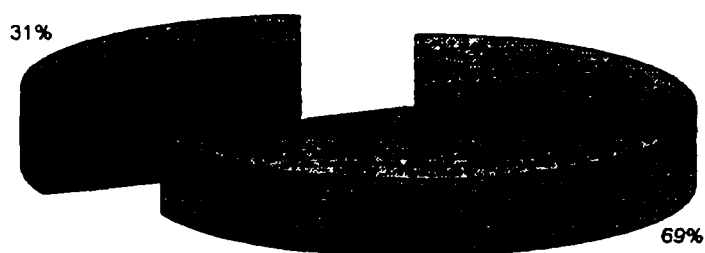


■ Milano - Vicenza - S. Lazzaro di Savena - Bologna - Sesto Fiorentino -
Firenze - Viterbo - Roma - Napoli
(NON RESIDENZIALE)

■ Modena - Roma - Catania
(ABITATIVO)

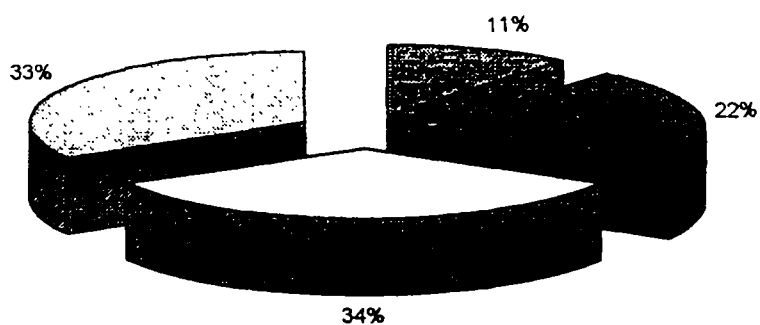
□ Roma - Collesalveti
(STRUMENTALE)

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON
RESIDENZIALE LOCATO A PRIVATI E AD AMMINISTRAZIONI
PUBBLICHE**

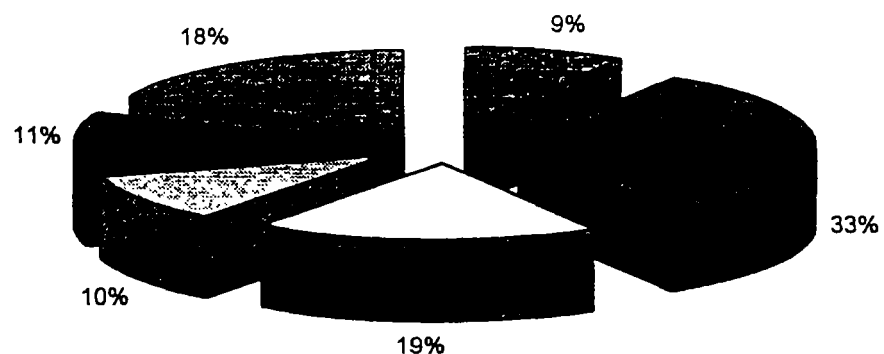


■ Milano - Sesto Fiorentino - Roma
(PRIVATI)

■ Vicenza - Bologna - San Lazzaro - Firenze - Viterbo - Roma
(PUBBLICO)

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
NON RESIDENZIALE LOCATO AI PRIVATI**

- COIN
(Milano)
- IBM - Ferragamo
(Sesto Fiorentino)
- TIM - ENEL - Cecchi Gori Group
(Roma)
- Altri (P.zza Cola di Rienzo - Via Nievo - Via Magenta)
(Roma)

**SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE
LOCATO ALLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE**

■ Comune
(Vicenza)

■ TAR
(Bologna)

□ Università
(Firenze)

□ Guardia di Finanza
(Viterbo)

■ Ministero Interni
(Roma)

■ Guardia di Finanza
(San Lazzaro di Savena)

SERVIZIO PERSONALE-ORGANIZZAZIONEPersonale

Nel 1998 il Consiglio di Amministrazione aveva approvato la struttura organizzativa e fissato la consistenza organica della Cassa Forense in 243 dipendenti, oltre ai dirigenti. Nel corso del secondo semestre erano state assunti in servizio 27 dipendenti, a fronte dei 9 cessati nel corso dell'anno, cosicché al 31/12/1998, si contavano 250 dipendenti, di cui uno con contratto di lavoro part-time.

Nel 1999, la predetta organizzazione si è consolidata: la struttura della Cassa si articola in tre Aree (Centrale, Istituzionale e Patrimoniale), suddivise in 7 Servizi che, a loro volta, si dividono in Reparti e Settori. Alla data del 31 dicembre 1999 erano in servizio 11 dirigenti e 237 impiegati, di cui uno con contratto di lavoro part-time, così suddivisi nelle Aree contrattuali:

AREA CONTRATTUALE	TOTALE
2-R3	1
2-R2	1
1-R3	1
D3	14
D2	2
D1	1
C3	18
C2	13
C1	26
B3	60
B2	30 *
B1	31
A3	15
A2	10
A1	14