

D. IL SALDO DELLE ALTRE VOCI PREVIDENZIALI

D1. L'ASSICURAZIONE TBC

Tra le voci relative ad altre entrate occorre segnalare l'andamento dei contributi per l'**assicurazione TBC**.

La ridefinizione delle aliquote conseguente all'introduzione dell'IRAP ha generato un apparente minor gettito contributivo, peraltro più che compensato dal venir meno dell'obbligo di versare il valore accertato (al netto delle prestazioni erogate) al Ministero del Tesoro.

L'aliquota relativa alla TBC, fino al 1997, era infatti pari al 2,01% (in realtà per circa il 70% delle aziende era in vigore una fiscalizzazione pari all'1,66% che portava il contributo allo 0,35%).

In seguito all'introduzione dell'IRAP l'aliquota è diventata, a partire dal 1 gennaio 1998, pari allo 0,35% per tutte le tipologie di aziende.

Questa riduzione, pur facendo risultare un gettito inferiore sul conto relativo ai contributi TBC, ha generato un vantaggio per l'Istituto in quanto, in assenza di trasferimento delle somme al Ministero, lo 0,35% rimane interamente tra gli elementi positivi del conto economico.

Nel dicembre 1998, a seguito dell'approvazione della delibera assunta nel giugno dello stesso anno dall'Istituto - in accordo con FIEG e FNSI - una parte dell'aliquota TBC (pari allo 0,30%) è stata trasferita sull'aliquota IVS, tenuto conto dell'esiguità delle prestazioni per TBC erogate ed alla contemporanea necessità di incremento della contribuzione IVS.

Alla luce del collegato alla Finanziaria 1999, che, con decorrenza 1 gennaio 1999, ha abolito la contribuzione riferita alla TBC, il trasferimento dello 0,30% è stato quanto mai tempestivo ed opportuno.

D2. L'ASSICURAZIONE CONTRO LA DISOCCUPAZIONE

La voce relativa alle entrate per **Disoccupazione** mostra un andamento stabile (21,8 miliardi a cui vanno aggiunti 1,2 miliardi relativi ad anni precedenti) con un incremento dovuto, in presenza di un'aliquota invariata, al solo aumento del monte retributivo.

I **trattamenti per disoccupazione** segnano una spesa pari a 13,66 miliardi con una riduzione del 21% circa rispetto al 1997 (Lit. 17,45 mld).

Alla spesa sopra menzionata è coincisa una contribuzione figurativa di 7.373 mensilità contro le 9.197 del 1997.

Di fatto, quindi, la spesa reale per i trattamenti di disoccupazione si incrementa di ulteriori Lit. 20,6 mld, in quanto l'Istituto, a fronte degli accrediti figurativi in questione, sarà tenuto, quando il giornalista andrà in pensione, a calcolarla come se i contributi fossero stati effettivamente versati. Si tratta, quindi, di costi che l'Ente sostiene, anche se non hanno una immediata evidenza contabile.

Per comprendere, comunque, la flessione verificatasi nelle mensilità coperte da contribuzione figurativa, occorre tornare con la mente alle modifiche regolamentari introdotte al trattamento di disoccupazione nel 1996, ***le quali hanno ridotto da 24 a 12 le mensilità indennizzate con la relativa copertura assicurativa e, in caso di dimissioni, a sole sei mensilità.***

La normativa in questione ha dispiegato i suoi effetti nel 1998, essendo venuti a scadenza i vecchi trattamenti regolati dalla normativa precedente.

Il numero complessivo dei beneficiari del trattamento è stato pressoché identico a quello del 1997 (1297/1310); la spesa, viceversa, come già specificato, ha subito una rilevante diminuzione.

Il calo è riferibile ad una serie di fattori, così riassumibili:

- ***Godimento, da parte di alcuni beneficiari, di redditi da lavoro autonomo*** di importo superiore ad un terzo dell'indennità di disoccupazione; in questi casi l'Istituto trattiene dall'indennità l'intero importo della somma eccedente.
- ***Calo dell'indennità media giornaliera*** (da lire 66.527 del '97 a lire 62.159 del 1998) conseguente al fatto che la maggior parte dei giornalisti indennizzati ha risolto rapporti di lavoro a termine, con retribuzioni più basse rispetto a quelle derivanti da rapporti a tempo indeterminato (su 667 domande pervenute, per 311 la risoluzione del rapporto di lavoro è avvenuta per scadenza del termine).
- Ricorso più ampio da parte dei datori di lavoro ai ***contratti a termine disciplinati dalla legge n. 402/96*** e quindi minor ricorso dei disoccupati alla tutela prevista, in loro favore, dal Regolamento dell'Istituto.

Territorialmente la disoccupazione risulta ancora concentrata nelle aree del Mezzogiorno dove il rapporto tra giornalisti attivi ed indennizzati raggiunge il 16%, contro il 13% del Centro ed il 9% del Nord.

Il numero stabile dei beneficiari del trattamento di disoccupazione sta ad indicare, senza ombra di dubbio, che il fenomeno è ancora lontano dall'essere risolto e necessita, per essere affrontato, dello sforzo di tutte le componenti del mondo giornalistico, ivi compresa quella dell'Unione Pensionati, ai quali va ricordato che sono ancora molti quelli che appartengono alla loro categoria che, risolto il rapporto di lavoro dipendente al momento del pensionamento, continuano poi a svolgere le stesse

mansioni di prima, ma con un contratto di collaborazione coordinata e continuativa. Occorre, allora, un recupero di coerenza ed onestà intellettuale, almeno per evitare l'assurdo ed il grottesco.

L'Inpgi, da parte sua, non mancherà di colpire con assoluto rigore, allorché verranno acquisite prove sufficienti a far scattare i meccanismi di tutela.

D3. LA CASSA INTEGRAZIONE E I CONTRATTI DI SOLIDARIETA'

L'indennità di **cassa integrazione**, che evidenzia una riduzione molto marcata passando da 5,8 miliardi del 1997 a 1,8 miliardi del 1998 (-68% circa in valore), non deve farci ritenere che le crisi aziendali o le ristrutturazioni siano un fenomeno ormai superato.

La contrazione è dovuta soprattutto al fatto che (come già anticipato), all'utilizzo di questo strumento, le aziende hanno preferito l'accesso alle agevolazioni riguardanti i **contratti di solidarietà**.

La spesa relativa a questa voce è risultata pari a circa 4,4 miliardi di cui 3,5 di competenza dell'anno e 0,8 miliardi relativi ad anni precedenti.

Se si considera la spesa complessiva per CIGS e Contratti di Solidarietà, risulta un aumento delle uscite con una indicazione contraria alle considerazioni di cui sopra.

Tuttavia, è necessario depurare il dato delle uscite per contratti di solidarietà dell'importo relativo ad anni precedenti: in tal caso ci troviamo di fronte ad un contenimento della spesa rispetto al 1997, anche se modesto (-0,5 mld).

E' da porre in risalto, tuttavia, come già anticipato nelle pagine precedenti, che lo strumento dell'integrazione salariale conseguente alla stipula di contratti di solidarietà è, per l'Istituto, meno oneroso rispetto a quello della CIGS in quanto lo sgravio parziale dei contributi di cui gode il datore di lavoro in questo tipo di contratti è fiscalizzato e, pertanto, è posto a carico dello Stato, tenuto a rimborsare l'INPGI di una somma equivalente a quella sgravata.

In aggiunta a quanto precede, va considerato che anche il giornalista che gode del trattamento di CIGS o dei contratti di solidarietà ha diritto all'accredito di contributi figurativi: nel primo caso, riferiti all'intera retribuzione che il giornalista avrebbe percepito se non fosse stato posto in CIGS; nel secondo, invece, riferiti alla parte di retribuzione ridotta. I contributi in questione, rapportati al numero di beneficiari dell'anno (n. 251), ammontano a mesi 4.216 (di cui 1.124 per CIGS e 3.092 per contratti di solidarietà, coperti, però, non totalmente, ma limitatamente alla retribuzione ridotta), con un ulteriore onere per l'Inpgi valutabile in lire 6,036 mld.

Tale mancata contribuzione, pur non avendo rilevanza nel Bilancio annuale, produrrà comunque il diritto a maggiori prestazioni da erogare negli anni futuri e rappresenta, quindi, un elemento di primaria importanza per una valutazione della stabilità previdenziale di lungo periodo.

La spesa per CIGS e contratti di solidarietà, già piuttosto rilevante, potrebbe avere una impennata nel 1999, in considerazione della difficile crisi in cui versano alcune aziende editoriali.

Se si pensa che la spesa in questione è a totale carico dell'Inpgi, non essendo sostenuta da entrate contributive, appare evidente come occorra, forse, iniziare ad affrontare anche questo nodo.

D4. I CONTRIBUTI DI SOLIDARIETA' E MOBILITA'

La voce relativa ai contributi di solidarietà fa registrare quest'anno una forte contrazione delle entrate accertate, pari a 4,01 mld.

Tuttavia, si tratta di un fenomeno previsto: la riduzione è dovuta alla eccezionalità delle entrate del 1997 che derivavano dalla regolarizzazione della contribuzione riferita agli anni dal 1985 al 1991, sulla base di quanto disposto dalla L.662/96.

Anche la voce relativa ai **contributi di mobilità** segna una flessione, passando dai 4 miliardi del 1997 ai 2,86 miliardi del 1998.

La contrazione del gettito rispetto al 1997 è dovuta, principalmente, alla scomparsa del contributo in oggetto con riferimento ai soggetti indicati dall'art. 7, comma 4, del D.L. n.148/93 convertito nella Legge n. 236/93 e, cioè, le aziende del settore dei giornali periodici e le emittenti radiotelevisive private.

D5. I CONTRIBUTI NON OBBLIGATORI

Tra i contributi non obbligatori segna una flessione la voce riferita ai **Ricongiungimenti di periodi assicurativi** non obbligatori: anche in questo caso la motivazione è da ricercarsi nella eccezionalità del dato iscritto nel Bilancio 1997.

Occorre segnalare la presenza, tra le voci di entrata, anche di quella relativa al **Recupero verso lo Stato per sgravi contributivi** per un importo pari ad oltre 2,77 miliardi.

I contributi che vengono rimborsati all'Istituto dallo Stato si riferiscono all'applicazione dei Contratti di Solidarietà e dei contratti ex L.402/96, trasformati a tempo indeterminato.

Le entrate derivanti da tali recuperi, pur essendo contabilizzate in questa sede, vanno idealmente collocate soprattutto tra quelle riguardanti l'assicurazione IVS e, poi, proporzionalmente sugli altri contributi, contribuendo al miglioramento complessivo della gestione previdenziale.

D6. LE ENTRATE CONTRIBUTIVE RIFERITE AL FONDO DI GARANZIA INDENNITA' DI ANZIANITA' E LE RELATIVE PRESTAZIONI

La contribuzione al Fondo in questione è regolamentata dalla Legge 297/82, integrata dal Decreto legislativo n. 80 del 1992.

Nel 1998 le entrate hanno fatto registrare un importo pari a £ 2,68 mld, mentre le uscite sono ammontate a £ 4,58 mld.

È evidente che il Fondo in questione è in forte sbilancio e non lo è soltanto da quest'anno.

È da precisare, infatti, che il Fondo di Garanzia interviene in favore del giornalista ogni volta che si verifichi uno stato di insolvenza del datore di lavoro che sfoci in un fallimento o in altre procedure concorsuali.

Il Fondo, in questo caso, è tenuto a garantire al giornalista il pagamento del trattamento di fine rapporto nell'importo risultante dall'ammissione al passivo del fallimento o di altra procedura concorsuale.

Inoltre, in base al Decreto legislativo n. 80 del 1992, il Fondo in questione interviene anche per garantire il pagamento delle ultime tre mensilità di retribuzione, ove risultino insolute.

È di tutta evidenza, in base ai dati che sono stati forniti, che la contribuzione in questione non è più in grado di far fronte alle uscite per prestazioni.

D'altro canto, la crisi in cui si dibatte il settore dell'Editoria comporta per molte aziende lo sbocco inevitabile nel fallimento; ragion per cui lo sbilancio che si è venuto a verificare e che non riguarda soltanto quest'anno, impone necessariamente un riallineamento dei conti; e ciò anche in dipendenza dello stesso dettato della Legge 297 del 1982, la quale impone di mantenere in equilibrio le entrate rispetto alle uscite, mediante opportune modificazioni delle aliquote.

In questa direzione l'Istituto già si è attivato presso la Fieg, chiedendo un incontro per determinare le nuove aliquote che possano garantire il rientro dallo sbilancio fin qui verificatosi e un riallineamento tra le entrate e le uscite correnti.

Subito dopo l'approvazione del documento di bilancio il Consiglio, dunque, verrà interessato ad assumere un provvedimento che preveda il riallineamento in questione.

D7. L'ANDAMENTO DELLA GESTIONE PREVIDENZIALE NEL SUO COMPLESSO

Esaminando l'andamento delle entrate e delle uscite della gestione previdenziale ed assistenziale nel suo complesso, senza la dovuta attenzione, si potrebbe essere indotti a trarre conclusioni affrettate.

I conti, infatti, evidenziano che il complesso dei contributi obbligatori ammonta a £ 443,9 mld; quelli non obbligatori a 13,38 mld; le sanzioni civili accertate per omesso versamento dei contributi di Legge e contrattuali a 35,13 mld; gli interessi di rateizzo a 1,8 mld; le altre entrate, tra cui 2,7 mld derivanti dalle fiscalizzazioni poste a carico dello Stato, a £ 4,21 mld, per un totale generale pari a £ 500,14 mld.

A fronte di queste entrate si ha una spesa per prestazioni obbligatorie pari a £ 410,32 mld, che ascende poi a £ 419,61 mld, in relazione anche alle altre uscite della gestione previdenziale ed assistenziale.

Ne deriva che il risultato della Gestione ammonta a £ 80,53 mld. È un risultato assolutamente eccezionale, che però va interpretato con cautela.

In realtà, è ben vero che nel suo complesso la gestione tiene abbastanza bene, ma è altrettanto vero che gli 80 mld sono essenzialmente il frutto, come già evidenziato, di entrate straordinarie riferite ad accertamenti ispettivi eseguiti nell'anno.

C'è ulteriormente da specificare che 35,13 mld di sanzioni civili sono un importo davvero rilevante e l'Istituto farà di tutto perché in sede giudiziale siano interamente riconosciute.

Appare prudente, però, costituire un fondo svalutazione crediti per un valore molto vicino alle sanzioni in questione, al fine di non avere sorprese in futuro.

Occorre aggiungere, inoltre, che ha giocato un ruolo preponderante sul risultato della Gestione di quest'anno anche il contenimento della spesa previdenziale così come evidenziato in precedenza; un contenimento che durerà nei prossimi due anni ma che, poi, non potrà più essere conseguito.

Peraltro, è probabile che nel 1999 si facciano nuovamente sentire sui conti dell'Istituto i prepensionamenti.

Ed allora è facile arguire che l'avanzo dell'anno corrente sarà più contenuto rispetto a quello del 1998.

Sono state, però, già evidenziate nei capitoli che precedono le azioni che l'Istituto può porre in essere, perché il futuro non riservi sorprese sgradite.

E. LA GESTIONE DEL PATRIMONIO

Nel corso del 1998 le strategie dell'Istituto sono state orientate a perseguire i seguenti obiettivi:

- diminuire il valore del patrimonio investito in credito erogato ad iscritti e dipendenti in forma di mutui ipotecari, favorendo la rinegoziazione dei contratti in essere con Istituti di Credito convenzionati;
- aumentare, utilizzando i flussi di cassa generati dalle estinzioni dei mutui, il patrimonio mobiliare investito in Fondi Comuni di Investimento bilanciati;
- valutare le possibilità di impiego dei fondi disponibili in immobili di prestigio che garantiscano all'Ente un'alta redditività, fatto salvo, comunque, il principio statutario di investire anche in case di abitazione, da concedere in locazione agli iscritti.

Le offerte pervenute nel corso dell'anno, comunque, non sono state ritenute meritevoli di approfondimento dalla competente Commissione Consultiva Consiliare; ragion per cui non si è proceduto ad acquisti di sorta.

~~~~~

In materia di **mutui ipotecari**, il forte calo dei tassi praticato dai principali operatori finanziari, aveva reso i contratti che l'Istituto aveva in essere eccessivamente onerosi per gli iscritti (ciò a causa della formula del tasso "fisso" che garantisce in caso di rialzo dei tassi nel tempo ma penalizza in caso contrario).

Sulla base di queste considerazioni, l'Istituto ha individuato e scelto una strada che garantisse al tempo stesso il ritorno economico del patrimonio investito dall'Istituto e condizioni particolarmente favorevoli per gli iscritti titolari di un contratto di mutuo stipulato negli anni passati.

La soluzione praticata è stata quella di stipulare con tre Istituti di Credito di rilevanza nazionale delle convenzioni che permettessero, al giornalista che lo ritenesse conveniente, di sottoscrivere un contratto di mutuo per estinguere il debito residuo con l'Istituto.

Questa operazione ha generato un elevato numero di estinzioni anticipate (n. 596) che ha fatto scendere il patrimonio investito in Mutui da 129 miliardi del 1997 a circa 93 miliardi del 1998.

Il **patrimonio investito in Titoli** passa dai 42,1 miliardi del 1997 ai 105,4 miliardi del 1998 grazie all'aumento del patrimonio investito in Fondi Comuni di Investimento bilanciati (da 33 a 100,4 miliardi con un aumento di circa

67,4 miliardi) in parte compensati dalla diminuzione dei Titoli di Stato e dalle Obbligazioni Zero Coupon possedute (- 4,1 miliardi).

Il rendimento medio garantito da questi investimenti è risultato in linea con le migliori performance di mercato.

Questi rendimenti sono stati solo in parte influenzati dalle turbolenze del mercato mobiliare verificatesi nel corso del secondo semestre 1998, grazie alla scelta di forme di investimento a basso rischio, coerenti con il fine istituzionale di lungo periodo dell'Istituto.

### ***La gestione del patrimonio immobiliare***

In tema di gestione del patrimonio immobiliare occorre porre in evidenza come, nel corso del 1998, si sia consolidato l'orientamento già emerso alla fine del 1997 di applicare, ai nuovi contratti di locazione che sarebbero stati stipulati dall'inizio dell'anno in poi, i canoni di mercato.

È stata una scelta certamente significativa ed altamente responsabile, condivisa da tutto il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto.

Come effetto di quest'orientamento, si ha nel 1998 un risultato afferente alle entrate per canoni di locazione ed accessori pari a £ 32,49 mld che, rapportato al preventivo 1998 di £ 32,39 mld, determina uno scostamento positivo di £ 101,10 mln pari ad un incremento percentuale dello 0,3%, dovuto al versamento delle somme pregresse relative al passaggio di alcuni contratti di locazione da equo canone a patti in deroga.

Nel Bilancio Consuntivo 1997, il valore dei canoni ed accessori introitati è risultato di circa £ 34,17 mld, di cui £ 3,33 mld riconducibili a versamenti a tantum per conguagli relativi a rinnovi di contratti a patti in deroga.

Pertanto il valore del 1997, decurtato di tale incremento, si è attestato su £ 30,83 mld di effettiva competenza dell'anno, determinando un incremento del 1998 sul 1997 di circa il 5,3%.

Molto sostenuta, nell'anno, è stata anche l'attività volta al recupero degli appartamenti lasciati dai conduttori; e ciò ha consentito di poter nuovamente mettere a reddito, con piena soddisfazione per l'Ente perché con canoni di mercato, circa ottanta appartamenti.

Gli interventi riferiti alla manutenzione ordinaria sono stati oltre novecento, consistenti in interventi di natura elettrica, edile, idrica, telefonica, muraria, con una spesa complessiva di £ 587.562.708 e un risparmio di circa il 2% rispetto alla previsione di spesa di £ 600 ml.

Si è scelta, infatti, anziché una serie di piccoli interventi a pioggia, una linea che si terrà nel corso del 1999 e cioè di programmazione preventiva sugli stabili di proprietà.

***Ma, bisogna anche precisare che il 1998 è stato l'anno di Palazzo Volpi, l'anno cioè che ha visto finalmente sciogliersi il grande nodo costituito da questa importante proprietà immobiliare che, per tanto tempo e cioè dal momento della sua acquisizione avvenuta nel lontano 1992, era rimasto sfitto e quindi improduttivo.***

Nell'ottobre del 1998 è stato, infatti, stipulato con l'Isvap, Istituto di Vigilanza per le Assicurazioni Private, un contratto preliminare che prevede, appunto, la messa a reddito del fabbricato in questione a 4,5 mld. Ma, tutto ciò ha comportato anche una serie di interventi davvero notevoli per complessità e celerità, riguardanti l'adeguamento dell'impianto elettrico, telefonico, telematico, alle esigenze del conduttore.

E ci siamo riusciti, aggiungendo alla proficua messa a reddito dell'immobile anche un ulteriore vantaggio economico, conseguito dall'Istituto a seguito di paralleli accordi raggiunti con la società ILCE per la definizione — con ampia soddisfazione — di tutte le pendenze che si trascinavano da anni con la "Alosa" e poi con l'"Ilce" stessa.

Infatti l'Istituto non avrebbe mai potuto affittare il complesso immobiliare di Via del Quirinale se prima non avesse risolto i problemi relativi all'agibilità ed alla produzione di tutta la documentazione riferita alle autorizzazioni concernenti gli impianti.

Arrivare a questo risultato, attraverso una soddisfacente transazione con la società "Ilce", non è stato facile ed è stato anche necessario procedere all'escussione di una fidejussione di 5,3mld, successivamente rientrata a seguito del raggiungimento di un accordo.

Al termine di una serie di incontri, molto spesso aspri per la rilevanza degli interessi in gioco, l'Inpgi è riuscito ad ottenere la sottoscrizione di un atto, in cui la predetta società si assumeva l'onere di produrre a scadenze inderogabili tutti i documenti riferiti all'agibilità e alle licenze, autorizzazioni e concessioni, che nonostante gli impegni a suo tempo assunti ancora mancavano.

Nell'atto conclusivo di transazione, l'ILCE assumeva anche l'obbligo di intervenire su tutti i difetti riferiti agli intonaci, alla pittura delle pareti, alle tracce di umidità, nonché sulla sistemazione dei sotterranei e delle inferriate da porre alle luci del pianterreno.

Infine, in luogo dell'esecuzione dell' autosilo sotterraneo — la cui ardua realizzazione avrebbe determinato non poche preoccupazioni per la messa a rischio della staticità dell'intero complesso immobiliare — l'ILCE ha corrisposto all'Istituto un indennizzo di 2,750mld ed ha ripristinato il cortile interno e la bellissima scala monumentale, per un valore stimato delle opere di circa mezzo miliardo.

Oggi, ogni questione è stata definitivamente risolta e l'Isvap ha firmato con l'Istituto il contratto definitivo di locazione.

Pienamente giustificata appare, quindi, la soddisfazione per un risultato che testimonia il costante impegno a valorizzare il patrimonio dell'Istituto e ad ottenere conseguenti redditi che concorrano a rafforzare la riserva tecnica.

~~~~~

La data di approvazione di questo Bilancio vede anche definite alcune delle più rilevanti morosità per canoni ed accessori, conseguenti alla crisi che ha investito dal 1995 il Settore Immobiliare in generale.

A questo risultato hanno lavorato, con impegno e tenacia, la Direzione Generale dell'Istituto ed il Servizio Legale.

Questi i termini degli accordi raggiunti:

a) Definizione della pendenza tra l'Inpgi e il Comune di Roma

Nell'ambito del contratto stipulato il 30/01/1991 ed avente decorrenza dal 01/03/1987, il Comune di Roma aveva accumulato una rilevante morosità che, alla data del 31/12/1997, ammontava a £ 3 mld, dovuti a titolo di differenze canoni, oneri accessori, aumenti ex art. 23 legge n. 392/1978 ed interessi di mora sul pagato.

La morosità in questione copriva un ampio periodo che partiva dal 1989, con crediti che erano anche prescritti.

Nel corso degli ultimi mesi del 1998 si succedevano vari incontri con i responsabili del Comune di Roma, i quali attribuivano il motivo del formarsi di una così rilevante morosità sia al mancato stanziamento delle somme da parte degli organi comunali competenti, che alle contestazioni sollevate dall'avvocatura del Comune stesso in ordine a vari fattori, tra cui l'integrazione del canone richiesto.

In una delle ultime riunioni tenutesi presso la sede del Comune al Lungotevere Cenci, veniva esaminata la possibilità di giungere ad un accordo che definisse in maniera globale e soddisfacente per entrambe le parti ogni vertenza pendente tra le stesse.

Nel corso di tale trattativa emergeva la disponibilità da parte del Comune di Roma di sanare la propria posizione debitoria a fronte dell'impegno dell'Istituto a far eseguire alcuni lavori di miglioramento dello stabile ed in particolare quelli di adeguamento degli impianti elevatori per consentirne l'uso anche da parte di soggetti portatori di handicap.

In data 10/07/1998 perveniva dal Comune di Roma una prima proposta transattiva, non ritenuta congrua dall'Istituto.

A fronte di tale proposta, pari a £ 2,7 mld, veniva ritenuto opportuno richiedere un nuovo incontro con i responsabili del Comune per verificare nuovi e più favorevoli spazi per la definizione di tutte le pendenze e, comunque, al fine di ottenere un miglioramento della suddetta proposta in ossequio, peraltro, a quanto deciso dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 09/09/1998, che conferiva mandato in tal senso al Direttore Generale.

Il 02/10/1998 si teneva, quindi, presso la sede del Comune, il richiesto incontro a cui partecipavano per l'Istituto il Direttore Generale, il Presidente della Commissione Alloggi, nonché il capo del Servizio Legale.

Nel corso di tale incontro il Comune insisteva sulla propria eccezione in ordine all'applicabilità nel caso di specie dell'integrazione del canone di locazione ai sensi dell'art. 23 della legge n. 392/1978, ritenendo la stessa non dovuta, trattandosi di locazione per uso diverso dall'abitazione.

A seguito di ampia trattativa, l'Istituto riusciva ad ottenere dal Comune un sostanziale miglioramento della prima proposta formulata con lettera del 10/07/1998.

Infatti, pur di definire tutte le vertenze in atto con l'Istituto, il Comune di Roma offriva di pagare la somma complessiva di £ 3 mld a saldo e stralcio di ogni pendenza alla data del 31/12/1997.

Inoltre, il Comune, confermando la volontà di corrispondere il canone annuo di £ 2,4 mld relativamente a tutto il 1998 ed il 1999, si dichiarava disponibile a rinegoziare il medesimo canone maggiorandolo di £ 300 mln in ragione di £ 100 mln all'anno a partire dal 01/03/2000.

Quale unica condizione a tale offerta il Comune ribadiva la necessità di un impegno da parte dell'Istituto ad eseguire a breve i lavori di adattamento e ristrutturazione per adeguare l'immobile alla sua funzionalità contrattuale.

Successivamente, in data 06/10/1998, si teneva un ulteriore incontro tra le parti, nel corso del quale il Comune di Roma formalizzava la propria proposta, precisando di voler offrire la somma omnicomprensiva di £ 3,009 mld a saldo e stralcio delle pretese dell'Istituto al 31/12/1997.

Sostanzialmente, le somme offerte hanno consentito all'Istituto di chiudere un contenzioso dagli esiti alquanto incerti, con recupero pressoché integrale dei propri crediti.

~~~~~

**b) Definizione del contenzioso con la società Quattro Torri**

Con atto di compravendita del 18/03/1993, l'Inpgi acquistava dalla società Quattro Torri s.r.l. due corpi di fabbrica denominati Torre D e Torre E, facenti parte del complesso immobiliare in Perugia, località Ellera scalo, centro direzionale Quattro Torri.

La società venditrice garantiva, con riferimento agli immobili compravenduti e per la durata di sei anni a decorrere dal marzo del 1993, una redditività degli stessi pari al 6% del prezzo di acquisto.

Tale impegno veniva successivamente formalizzato con contratto di locazione del 03/08/1993.

In adempimento dell'obbligo espressamente assunto dalla società venditrice con il citato contratto di compravendita e con il successivo contratto di locazione, la Quattro Torri, in data 21/02/1994, costituiva in favore dell'Inpgi una garanzia fidejussoria, prestata dalla Cassa di Risparmio di Perugia, per l'importo complessivo di £ 2,150 mld per garantire tutte le obbligazioni derivanti per la stessa società da entrambi i citati contratti (Tale garanzia ha validità fino al 17 maggio 1999).

Sennonché il crollo del mercato immobiliare nelle more verificatosi (in particolare nella zona di Perugia, anche a seguito del sisma del settembre 1997), e la conseguente difficoltà per la società Quattro Torri di garantire all'Inpgi una redditività degli immobili oggetto di compravendita pari al 6%, hanno fatto sì che la società venditrice accumulasse, nei confronti dell'Inpgi, una notevole esposizione debitoria per canoni ed oneri non versati.

I fattori in questione inducevano, inoltre, la medesima società a proporre, nell'ottobre 97, un ricorso giudiziario volto ad ottenere, in via preliminare e d'urgenza: di inibire all'Inpgi la possibilità di escutere la fidejussione bancaria prestata dalla Cassa di Risparmio di Perugia e nel merito di accertare la legittimità del recesso dal contratto di locazione del 3 agosto 1993, recesso peraltro già comunicato all'Inpgi con Raccomandata con ricevuta di ritorno del 20 marzo 1997; di dichiarare non dovuta all'Istituto nessuna somma dalla ricorrente e di ridurre in ogni caso ad equità la penale prevista dall'articolo 8 del contratto di locazione, stante la sua eccessiva onerosità.

L'Istituto, costituitosi in giudizio dinanzi al Pretore di Perugia, contestava il fondamento giuridico di entrambe le domande e chiedeva, invece, in via riconvenzionale, il pagamento dell'intera morosità maturata nei propri confronti, oltre le penali contrattuali e gli interessi legali. Il Pretore, accogliendo in questa prima fase le ragioni dell'Istituto quanto alla richiesta formulata in via di urgenza, confermava fino alla scadenza la validità della fidejussione bancaria prestata e rinviava a data da destinarsi il prosieguo del giudizio per le ulteriori domande.

Nelle more del procedimento giudiziario la Quattro Torri intavolava con l'Inpgi una lunga trattativa al fine di definire, in via stragiudiziale, tutte le pendenze in essere riferite sia alle morosità maturate sia agli adempimenti futuri. Tale trattativa è passata attraverso varie ipotesi di accordo formulate dalla Quattro Torri, ipotesi che presupponevano forme di ripianamento del debito essenzialmente mediante cessione di altri fabbricati, stante l'assenza di liquidità da parte della stessa "Quattro Torri".

Si è proceduto, pertanto, a redigere la perizia di stima delle unità immobiliari offerte, mediante nomina di una commissione per l'acquisizione del parere di congruità sul prezzo di acquisto.

Dall'esame della perizia di stima del valore degli immobili offerti in cessione per il ripianamento delle pendenze, è risultato d'interesse per l'Istituto il locale ufficio con annessi due box; locale che la Società Bellocchio, proprietaria, e la Quattro Torri, con nota del 13 gennaio 1999 hanno riconfermato la disponibilità a cedere al prezzo complessivo di £ 615 milioni, completo di pavimentazione, impianto elettrico e termico, ma senza tramezzature.

Il locale in questione si trova in Perugia, Via del Macello.

Stante l'interesse dell'Associazione Stampa Umbra di avere una sede in Perugia confacente alle proprie esigenze funzionali e considerata la disponibilità dei rappresentanti della stessa Associazione a prendere in locazione dall'Inpgi detto locale, si è subordinata l'operatività della cessione alla condizione che l'immobile in questione venisse ceduto perfettamente ultimato e rifinito, secondo le indicazioni fornite dall'Associazione stessa.

Da un accertamento tecnico eseguito dall'Istituto, le opere di completamento del locale predetto sono state valutate in lire 55 milioni più iva.

Con delibera n. 48 del 23 febbraio 1999 il Consiglio di Amministrazione ha, quindi, dato mandato al Presidente o a persona da lui delegata a procedere all'acquisizione dei locali uso ufficio e dei box ritenendo il valore concordato per la cessione come acconto del maggior credito che l'Ente vanta nei confronti della Società Quattro Torri.

Con lo stesso provvedimento si è attribuita al Presidente la facoltà di pattuire con la Società Bellocchio un prezzo di compravendita non superiore a lire 665 milioni, oltre iva.

Sulla base del mandato di cui alla richiamata delibera del Consiglio di Amministrazione e al fine di definire complessivamente le pendenze tra l'Inpgi e la Società Quattro Torri, in data 12 marzo 1999 è stata sottoscritta una scrittura privata firmata per l'Inpgi dal Presidente della Commissione alloggi e dal Direttore Generale e, per le società menzionate, dall'ing. Elvio Temperini, da valere quale proposta irrevocabile da parte della Società Quattro Torri e della società Bellocchio e quanto agli impegni dell'Inpgi, con

efficacia sospesa in attesa di ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione, avvenuta nella riunione dell'8 aprile 1999.

Questi, in sintesi, i punti salienti dell'accordo:

- preliminare riconoscimento da parte della Quattro Torri del debito di lire 2.816.782.000 a titolo di canoni scaduti e da scadere fino alla data di scadenza del rapporto locativo (14 luglio 1999).
- Conseguente assunzione, da parte della società debitrice, dell'obbligo a ripianare il suddetto debito entro il 12/05/1999 nei modi seguenti:
  - 1) cessione da parte della consociata Bellocchio dei locali uso ufficio, siti in Perugia in via del Macello per il prezzo convenuto di lire 665 milioni oltre Iva, che l'Istituto darà in locazione all'Associazione Stampa Umbra;
  - 2) contestuale versamento dell'importo pari a lire 1 miliardo e 500 milioni mediante assegno non trasferibile;
  - 3) pagamento della residua somma di lire 651.781.000, dilazionato in otto rate trimestrali, di pari importo, con prima scadenza 30 giugno 1999, garantite da azioni di proprietà dell'Ing. Temperini, date in pegno all'Istituto.
- assunzione a carico della Quattro Torri di tutte le spese relative alla cessione dell'immobile, ivi compresa l'estinzione dell'ipoteca gravante sullo stesso, nonché dell'attuazione di tutte le obbligazioni di cui sopra;
- impegno da parte dell'Inpgi di restituire la fidejussione in essere a garanzia dell'importo di 2.150.000.000 ad avvenuto passaggio di proprietà dell'immobile e all'esito del pagamento della somma di 1,5 miliardi.

I termini dell'accordo possono definirsi davvero soddisfacenti, considerato che l'Istituto in tal modo viene ad introitare tutti i canoni scaduti e da scadere con una redditività, rispetto all'investimento, del 6% per sei anni.

Per il futuro una delle due torri acquistate dalla Quattro Torri risulta interamente a reddito e quindi non pone problemi di sorta; alcuni locali dell'altra torre, invece, tuttora sfitti, potrebbero essere trasformati in residence collegato all'albergo già ivi esistente, considerato che Perugia risulta essere una delle città italiane in cui il turismo è più vitale. In questo senso sono in corso studi della Società Quattro Torri, senza alcun impegno o vincolo per l'Istituto.

~~~~~

c) Definizione della morosità con la società ELMAS

Con atto di compravendita del 26/11/93, l'ELMAS vendeva all'Inpgi l'immobile sito in Roma, località Fidene, Castel Giubileo, Via Monte Giberto n. 67-81, 103-162.

In tale atto l'ELMAS garantiva all'Istituto, tra l'altro, i danni conseguenti alla mancata stipula da parte della stessa di un contratto di locazione sessennale, per sé o per altra società dalla medesima indicata, concernente tutte le porzioni dell'edificio compravenduto, con decorrenza dal quarto mese di stipula a partire dalla compravendita ed a un tasso di rendimento annuo non inferiore al 6,50% del prezzo di vendita concordato.

Il primo dicembre 1997 la Banca di Roma estendeva in favore dell'Istituto l'efficacia della fidejussione di lire 1,330 mld, rilasciata il 6 aprile 1995, anche a garanzia del pagamento dei canoni di locazione ed oneri accessori, relativi ai contratti di locazione stipulati dalla ELMAS SRL o da altri soggetti, in cui la ELMAS fosse parte in qualità di garante. Successivamente tale fidejussione, che sarebbe scaduta il 26 novembre 1998, veniva prorogata fino al 31 marzo 2000.

Alla data del 22 marzo 1999, risultava dalle posizioni contabili relative alla ELMAS e agli altri conduttori nei cui confronti la stessa si è costituita garante, una situazione debitoria per canoni di locazione, oneri accessori, interessi e penali di contratto pari a lire 1.752.957.458 mentre, l'ulteriore importo delle somme dovute all'Inpgi fino alla scadenza della garanzia da parte dell'ELMAS stessa (marzo 2000), ammonta a complessive lire 950.107.592.000 per un totale generale di £ 2.703.065.000.

A seguito di trattative intercorse tra le parti, si è raggiunta un'ipotesi di accordo che l'Elmas ha già accettato e che è stata approvata anche dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituto.

Tale accordo prevede:

1) stipula di un atto notarile che contempli il trasferimento da parte dell'Elmas a favore dell'Inpgi dell'immobile a destinazione commerciale con annessi box e posti auto sito in via Monte Gilberto e contraddistinto dai numeri civici 63, 65, 69, 71, 75, 77, 79, 83, 85, 87, attualmente in affitto alla società Vega Distribuzione al canone annuo di £ 141.600.000, pari ad una redditività del 6,50% annuo.

Il prezzo di tale trasferimento è stato concordato in £ 2,4 mld iva compresa, che rispecchia esattamente la valutazione già espressa dalla commissione di congruità dell'Istituto il 18/03/1998.

Detto importo verrà a compensare parzialmente il credito dell'Istituto relativo ai contratti di locazione in essere presso l'immobile di Via Monte Gilberto, che alla data del 22/03/1999 e salvo eventuali rettifiche, ammonta a £ 2.496.206.918 di cui £ 1.752.957.478 rappresentano la morosità

complessiva al 22/03/1999 mentre £ 743.249.440 costituiscono il credito dell'Istituto capitalizzato ad oggi in scadenza fino al 31/03/2000, ad eccezione delle posizioni della Sara appalti e della Di Mario Livio srl, le quali provvederanno autonomamente ad estinguere le proprie esposizioni, peraltro ampiamente garantite da fidejussioni bancarie.

L'eventuale differenza sarà versata dalla parte a cui spetterà dopo la suddetta compensazione, mediante versamento in contanti da effettuarsi con le modalità ed i tempi da definirsi di comune accordo.

2) Al momento del perfezionamento dell'operazione, cioè al momento della stipula del rogito notarile riguardante il trasferimento dei locali in cui opera il supermercato gestito dalla società Vega Distribuzione, l'Inpgi, previo consenso da parte dell'Istituto Bancario S. Paolo di Torino alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile oggetto di trasferimento, provvederà a restituire all'Elmas la fidejussione di £ 1,330 mld prestata dalla Banca di Roma.

3) La Elmas, da parte sua, assumerà un'obbligazione garantita mediante fidejussione bancaria o assicurativa, rilasciata da parte di primario istituto che assicuri all'Inpgi, per il periodo di anni sei a decorrere dalla stipula del rogito notarile, la redditività annua del 6,50% derivante dal contratto di locazione di cui si è detto.

Anche questa pendenza, quindi, si chiude con ampia soddisfazione per l'Inpgi.

~~~~~

**d) Definizione del contenzioso riguardante l'immobile sito in Piazza Ignazio Florio 24 a Palermo, concesso in locazione all'Università — regolarizzazione dei rapporti locativi**

L'Istituto è proprietario dell'intero edificio a uso ufficio in Palermo, Piazza Ignazio Florio 24, della superficie complessiva di metri quadri 4.300 circa, ripartita su undici piani fuori terra ed un piano interrato ad archivio ed autorimessa.

Due terzi circa della superficie viene condotta in locazione dall'Università di Palermo; la restante superficie è attualmente condotta in locazione dall'Opera universitaria e dal Consolato della Tunisia.

Ai fini del rinnovo del contratto, scaduto il 31/03/1993, l'Istituto comunicava all'Università le nuove condizioni di mercato che prevedevano un canone unitario mese di £ 17.000 circa al metro quadro, valore peraltro rideterminato dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituto con atto n. 25 del 15/01/1997 in £ 16.000.