

Quanto alle entrate non finanziarie (L. 420.202.963.593), esse tengono conto della rivalutazione patrimoniale deliberata dal Consiglio di Amministrazione il 16 giugno 1995 e della successiva decisione del 29 aprile 1996 di accantonare il maggior valore in un "Fondo plusvalenze per rivalutazione patrimoniale da attribuire".

Per quanto concerne il giudizio sulle gestioni obbligatorie, si segnala il disavanzo registrato, nel 1995 come già nel 1994, dal Fondo per il trattamento di fine rapporto (entrate per L. 59.110.939.942, uscite per L. 68.004.083.000), la situazione di sostanziale equilibrio registrata dal Fondo di previdenza- quota capitale (entrate L. 36.337.764.487, uscite L. 37.251.745.955), i positivi risultati delle altre due gestioni obbligatorie (rischio morte e infortuni).

Il rapporto tra contributi notificati e riscossi è stato pari all'88,15%, registrando un lieve deterioramento rispetto all'anno precedente (89,12%), le cui cause - e possibili soluzioni - sono esaminate in modo approfondito in uno specifico paragrafo della relazione consuntiva.

Il 1995 ha segnato un lieve miglioramento del tasso medio netto di rendimento del patrimonio, che è pari al 3,87% (3,57% nel 1994). Questo dato è il risultato di due andamenti diversi: mentre è migliorato il tasso medio di rendimento degli immobili (6,37% nel 1995 contro il 6,29% nell'anno precedente), è invece sceso il tasso di rendimento dei titoli e dei mutui ipotecari (rispettivamente da 11,01 a 10,11 e da 11,10 a 10,76).

Da ultimo, un accenno è opportuno fare a proposito del notevole carico fiscale sui redditi 1995, che ha raggiunto la cifra di L. 15.943.948.000, e che risulta così distribuito:

	Immobili	Mutui-prestiti	Pubblicazioni	Totale
IRPEG	7.622.652.000	3.154.235.000	30.802.000	10.847.689.000
ILOR/ICI	3.701.729.000	1.381.044.000	13.486.000	5.096.259.000
Totale	11.364.381.000	4.535.279.000	44.288.000	15.943.948.000

* Sugli immobili gravano inoltre imposte indirette e tributi locali per circa 870.000.000.

** Previdenza Agricola.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE 1995

ENTRATE — SPESE

1. ENTRATE PER CONTRIBUTI DELLE GESTIONI ORDINARIE**1.1. ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO**

Le entrate per contributi relativi alle gestioni ordinarie ammontano complessivamente a L. 125.845.765.051, di cui risultano riscosse L. 110.942.121.720.

In dettaglio, le entrate risultano distinte come segue per tipo di imprese, enti ed associazioni, soggetti all'obbligo contributivo:

	Somme accertate	Somme riscosse	%
Aziende Agricole	32.133.008.983	28.630.611.358	89,10
Consorzi di Bonifica	11.737.187.020	9.799.093.963	83,48
Organizzazioni degli Allevatori, Consorzi ed Enti Zootecnici	12.059.294.660	9.203.599.974	76,32
Cantine Sociali e Cooperative Vinicole	9.416.003.078	9.056.298.012	96,17
Aziende e Cooperative Ortofrutticole	7.337.582.800	6.841.546.817	93,24
Aziende e Cooperative Florovivaistiche	3.344.495.137	2.889.709.476	86,40
Enti di Riforma e Cooperative Assegnatari	210.179.860	210.179.860	100,00
Aziende e Cooperative di Produzione, Lavorazione e Trasformazione della foglia del Tabacco	1.782.219.160	1.508.347.386	84,63
Consorzi Irrigui e di Miglioramento Fondiario - C.A.M.	663.299.340	636.429.232	95,95
Aziende Avicole ed Incubatoi	1.502.592.603	1.437.710.166	95,68
Cooperative di Produzione, Trasformazione, Conservazione, Commercializzazione e di trebbiatori, Aziende Fitosanitarie, di Selvaggina e di Piscicoltura	21.360.603.085	18.416.050.236	86,21
<i>A riportare</i>	<i>101.546.465.726</i>	<i>88.629.576.480</i>	

	Somme accertate	Somme riscosse	%
<i>riporto</i>	101.546.465.726	88.629.576.480	
Latterie e Caseifici Sociali	5.859.211.290	5.663.544.764	96,66
Cooperative Agricole di Braccianti delle Province di Bologna, Ravenna e Forlì	3.318.033.653	3.296.230.551	99,34
Aziende di Allevamento Bestiame	4.664.959.450	4.229.373.574	90,66
Aziende Speciali Consorziali	248.632.690	236.835.750	95,25
Consorzi di Polizia Rurale e Guardiania Campestre	157.414.580	129.220.336	82,09
Consorzi Monta Taurina e Centri Fondazione Animale	77.573.650	76.958.857	99,20
Aziende di Funghicoltura	608.292.480	578.406.588	95,08
Oleifici Sociali	659.863.060	520.220.900	78,83
Federazioni Coldiretti e Associazioni Sindacali	489.124.710	323.097.787	66,05
Unioni Agricoltori	358.284.182	340.051.445	94,91
Associazioni di Produttori	2.981.036.150	2.614.936.094	87,72
Entrate per retrodatazioni di iscrizioni al Fondo per il trattamento di fine rapporto (art. 4 del Regolamento)	38.137.248	38.137.248	100,0
<i>Totale parziale</i>	121.007.028.869	106.676.590.374	88,15
Addizionale	4.838.736.182	4.265.531.346	88,15
Totale	125.845.765.051	110.942.121.720	88,15

Le suindicate risultanze dell'accertamento, messe a raffronto con gli analoghi dati rilevati alla chiusura dell'esercizio 1994 (L. 126.542.122.767), fanno registrare una flessione di L. 696.357.716, pari allo 0,55%.

In particolare, per le varie gestioni, emergono le seguenti differenze:

	Anno 1994	Anno 1995	Variaz. %
Fondo per il T.F.R.	59.898.008.527	59.110.939.942	-1,31
Fondo di previdenza - rischio morte	12.090.543.016	12.112.965.370	+0,18
Fondo di previdenza-quota a risparmio	36.271.629.147	36.337.764.487	+0,18
Assicurazione infortuni	13.423.163.826	13.445.359.070	+0,16
Addizionale	4.858.778.251	4.838.736.182	-0,41
Totale	126.542.122.767	125.845.765.051	-0,55

Nei confronti del totale delle entrate contributive iscritto nella previsione finale 1995 per L. 124.000.000.000, la predetta somma di L. 125.845.765.051 risulta superiore di L. 1.845.765.051, corrispondente all'1,48%, mentre risulta inferiore di L. 1.654.234.949 (1,27%) rispetto alla previsione inizialmente formulata per il 1995 in L. 127.500.000.000.

La flessione dello 0,55% registratasi nel 1995 a fronte del gettito 1994, tenendo presente che nel 1994 si era verificato un aumento dell'1,10% rispetto al 1993, rispecchia una fase critica, anche se di proporzioni minori rispetto a quelle paventate, caratterizzata dalla modesta entità degli incrementi derivanti dalla dinamica contrattuale e dal notevole peso dei decrementi connessi al calo del numero degli iscritti.

In particolare, hanno inciso positivamente sull'accertamento dei contributi relativi al 1995 i rinnovi dei contratti integrativi di Forlì, Ravenna e delle Cantine Sociali di Trento, dei contratti nazionali degli impiegati e dei dirigenti delle Organizzazioni degli Allevatori, nonché i residui adeguamenti retributivi previsti dal contratto degli Alimentaristi. Ad essi va aggiunta la frazione degli aumenti dovuti ai dipendenti dei Consorzi di Bonifica per effetto dell'accordo del 31/7/94 avente una validità quadriennale (1994-1997) per la parte normativa e biennale per la parte economica.

È opportuno rilevare che, a differenza di quanto avvenuto in anni passati, allo scarso numero di rinnovi contrattuali che ha interessato l'esercizio 1995 non ha fatto riscontro una lievitazione di emolumenti extra-contrattuali, ma una sostanziale stagnazione degli stessi sia a causa del perdurare della linea di contenimento del costo del lavoro sia a causa della crescente tendenza della contrattazione collettiva a favorire forme di previdenza integrativa le cui fonti di finanziamento non sono assoggettabili, ai sensi dell'articolo 9-bis della legge 1/6/91 n.166, a contribuzione previdenziale obbligatoria, eccezion fatta per il contributo di solidarietà dovuto all'INPS.

L'esercizio in esame è stato, viceversa, influenzato in maniera fortemente negativa dalla flessione del numero degli iscritti, passato dalle 32.432 unità registratesi nel 1994 a 31.806 nel 1995. La contrazione più significativa riguarda gli impiegati in servizio presso le Cooperative Lattiero-Casearie (-243), presso le Cooperative di Trasformazione (-217), presso le Cantine Sociali (-113), presso i Consorzi di Bonifica (-92), presso le Aziende di Allevamento del Bestiame (-86) e presso le Cooperative Ortofrutticole (-70), mentre si rileva un consistente aumento dei dipendenti delle Associazioni di Produttori (+162) e delle Federazioni Coldiretti (+69).

Questa flessione numerica degli iscritti - riconducibile in alcuni casi a situazioni di crisi aziendale, in altri a variazioni di inquadramento previdenziale, in altri ancora a processi di ristrutturazione - è accompagnata da una diffusa diminuzione del numero delle imprese contribuenti, sceso da 7.342 del 1994 a 7.151 del 1995, in cui spiccano per il loro peso contributivo la SAF e la SAM. Desta, inoltre, qualche preoccupazione l'orientamento recentemente assunto dall'INPS (circolari n. 30 del 27/1/95 e n. 138 del 16/5/95) - e che l'Ente cerca di contrastare per i singoli casi finora verificatisi - inteso a ridimensionare la portata della determinazione di cui al messaggio n. 05850 del 12/1/90 con la quale lo stesso Istituto aveva disposto l'inquadramento nel settore dell'agricoltura delle Ditte che svolgono lavori di sistemazione e manutenzione agraria, forestale e di verde pubblico e privato.

Va sottolineato, tuttavia, sulla base dei dati relativi all'accertamento finora effettuato nell'esercizio 1996, che si sta registrando una netta ripresa nell'andamento delle entrate e nel ritmo delle iscrizioni, cui ha preminentemente contribuito l'acquisizione dei dipendenti dell'A.N.B. (Associazione Nazionale Bieticoltori) recentemente inquadrata nel settore agricolo. Sono stati già iscritti 123 impiegati in servizio da anni presso la medesima, mentre altri dipendenti, in servizio presso le relative strutture periferiche, dovrebbero essere iscritti entro breve tempo.

Le iscrizioni dei dipendenti dell'A.N.B.I. hanno avuto provvisoriamente decorrenza dall'1/12/95 sulla base della determinazione adottata dalla competente sede provinciale dell'INPS di trasferire da tale data l'Associazione medesima nel settore dell'agricoltura conformemente alle disposizioni emanate dalla Sede Centrale dell'Istituto con circolare n. 274 dell'8/11/95 in attuazione, per quanto attiene alla decorrenza, del disposto dell'articolo 3, 8° comma, della legge 335/95. Attualmente si è in attesa di conoscere il parere del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, richiesto dall'Ente in data 26/1/96, in ordine alla possibilità di effettuare le iscrizioni degli impiegati dell'A.N.B. con decorrenza retroattiva dall'anno 1987, entro il limite, cioè, della prescrizione estintiva quinquennale i cui termini furono interrotti nell'anno 1992.

1.2. ATTIVITÀ DI RISCOSSIONE

L'ammontare dei contributi riscossi per il 1995 è di L. 110.942.121.720, pari all' 88,15% dei contributi notificati nel corso dell'anno per complessive L. 125.845.765.051 e pertanto restano da riscuotere L. 14.903.643.331.

Per quanto riguarda le somme rimosse e quelle rimaste da riscuotere per contributi relativi ai residui, si pone in evidenza che i contributi riscossi per il 1994 ed anni precedenti

ammontano a L. 10.089.293.310 e rappresentano il 29,72% dell'importo di L. 33.937.078.550 che costituisce la risultanza dei residui - contributi e addizionale - iscritti nel conto consuntivo del 1994 per L. 37.170.931.777 e delle variazioni in diminuzione intervenute nell'esercizio 1995 per L. 3.233.853.227.

Per il 1994 ed anni precedenti restano quindi da riscuotere, a titolo di contributi e addizionale, L. 23.847.785.240.

La somma complessiva rimasta da riscuotere, a titolo di contributi e addizionale, per il 1995 e per gli anni precedenti ammonta pertanto a L. 38.751.428.571 ed in proposito si può affermare che:

- L. 4.800.000.000 circa rappresentano l'ammontare dei contributi per i quali è stata accordata l'autorizzazione a versamenti rateali o differiti;
- L. 19.500.000.000 circa rappresentano l'ammontare dei contributi per i quali è in corso azione di recupero per via giudiziaria intrapresa nel 1995 o negli anni precedenti. Nell'ambito delle procedure coattive, a seguito della sistemazione degli archivi contabili, è stata resa possibile la distinzione fra crediti per contributi (L. 19.500.000.000 circa) e crediti per sanzioni (L. 12.400.000.000 circa);
- L. 950.000.000 circa sono oggetto di sospensione contributiva a seguito delle provvidenze in favore dei soggetti colpiti dal sisma verificatosi nel 1990 nella Sicilia Orientale;
- L. 13.500.000.000 circa formano, complessivamente, oggetto di revisione contabile ai fini dell'invio di solleciti o diffide o per l'inizio di azioni legali, tenuto anche conto che nel corso del 1995 motivi di ordine tecnico non hanno consentito l'emissione sistematica delle diffide automatizzate.

Nell'insieme, la somma di L. 121.031.415.030 riscossa nel 1995 in conto competenza ed in conto residui rappresenta il 75,74% dell'ammontare di L. 159.782.843.601 cui assommano l'accertamento in conto competenza 1995 ed i residui finali relativi agli anni precedenti, cosicchè il predetto valore percentuale risulta inferiore all'analogo dello scorso esercizio (76,65%).

Questo sfavorevole andamento è in parte riconducibile ad un'oggettiva situazione di crisi che ormai da tempo attanaglia il settore agricolo e che appare sempre più grave alla luce dell'intensificato ricorso alla cassa integrazione, del saldo negativo fra licenziamenti ed assunzioni, del crescente numero di fallimenti e liquidazioni coatte amministrative. In tale scenario rischia di risultare inefficace e deleterio il moltiplicarsi delle procedure di recupero coattivo, passate dalle 485 complessivamente pendenti alla fine del 1994 alle 701 registrate a chiusura dell'esercizio 1995, così come appare nominalistico l'attuale regime sanzionatorio, vista la sproporzione (meno del 10%) fra crediti recuperati e crediti accertati.

Opportunamente si è deciso di esplorare la possibilità di una revisione del vigente regime sanzionatorio per mitigarne la drasticità, rideterminando nel frattempo, come si dirà nel prosieguo della presente relazione, su basi di esigibilità la consistenza dei residui per

sanzioni. Parimenti opportuna è stata l'innovazione introdotta a decorrere dall'1/1/96 in materia di versamento dei contributi accordando termini di pagamento mensili, in aderenza a criteri di effettività e di certezza. Analoga duttilità da parte dell'Ente sarebbe opportuna anche in materia di recupero dei propri crediti contributivi, arginando il ricorso alle azioni legali e nello stesso tempo attenuando la portata del principio dell'automaticità delle prestazioni cui si continua ad attribuire un valore assoluto che non ha riscontro in altre realtà previdenziali.

Il descritto andamento della riscossione risente in parte anche degli effetti conseguenti alla eccessiva frequenza dei provvedimenti di condono previdenziale. Dal mese di settembre 1992 (D.L. 373/92) si è assistito, salvo brevi intervalli, ad una lunga serie di tali provvedimenti di condono - da ultimo il D.L. 166/96 che fissa al 31/5/96 il termine per la regolarizzazione contributiva al tasso agevolato del 17% - che ha tolto credibilità al normale regime sanzionatorio quale strumento diretto a garantire il puntuale pagamento dei contributi ed ha provocato una perenne situazione di precarietà nella determinazione dei crediti vantati dall'Ente. Ma la cosa più grave è che le continue sanatorie premiano in definitiva le Ditte inadempienti e costituiscono un incentivo alla morosità ed alla condotta dilatoria.

* * *

Nel 1995 è stato notificato l'importo di L. 6.895.370.615 per sanzioni ed interessi: di tale importo sono state introitate L. 1.074.010.605 e pertanto restano da riscuotere L.5.821.360.010.

Per gli stessi titoli, dell'importo di L.9.088.383.070, che costituisce la risultanza dei residui iscritti nel conto consuntivo 1994 per L. 10.549.796.790 e delle variazioni in diminuzione intervenute nel 1995 per L. 1.461.413.720, risultano introitate L. 424.658.105 e, quindi, restano da riscuotere L. 8.663.724.965.

Pertanto, la somma complessiva rimasta da riscuotere a titolo di sanzioni ed interessi, per il 1995 e per gli anni precedenti, ammonta a L. 14.485.084.975. Questa somma è configurabile, con una valutazione di larga massima, per una metà come la risultante di sanzioni calcolate nella misura massima del 200% e per un'altra metà come la risultante di sanzioni calcolate nella misura ordinaria media del 28%, in applicazione dell'articolo 4 della legge 29/2/88 n.48.

In considerazione del carattere largamente nominalistico insito nella massa dei residui in questione, al fine di ricondurre tale massa su basi realistiche di esigibilità, il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 29/4/96, ha disposto di incrementare il "Fondo svalutazione crediti" per adeguarlo al grado di inesigibilità dei crediti relativi a somme aggiuntive per contributi, per la differenza tra le sanzioni accertate in conformità della legge 48/88 ed il loro ricalcolo ai sensi delle disposizioni sul condono previdenziale previsto dal D.L. 166/96.

Se si assumono, quindi, quali misure di calcolo le aliquote percentuali fissate dal condono di cui al citato D.L. 166/96, cioè 50% quale misura massima e 17% quale misura ordinaria, la predetta somma di L. 14.485.084.975 viene ridimensionata in L. 6.207.893.527 ($14.485.084.975 : 2 : 200\% \times 50\% + 14.485.084.975 : 2 : 28\% \times 17\% = 1.810.635.600 + 4.397.257.927 = 6.207.893.527$).

Conseguentemente, a fronte del suindicato ammontare complessivo di L. 14.485.084.975 da riscuotere per sanzioni ed interessi, assunto come esigibile l'importo di L. 6.207.893.527, la differenza di L. 8.277.191.448 può essere ascritta ad incremento del menzionato "Fondo svalutazione crediti".

* * *

L'importo complessivamente rimasto da riscuotere per contributi obbligatori e addizionale (L. 38.751.428.571) e per sanzioni ed interessi (L. 14.485.084.975), nonché per contributi volontari relativi all'assistenza contrattuale (L. 38.642.982, di cui L. 16.445.281 per il 1995) ed all'abbonamento al periodico "Previdenza Agricola" (L. 86.869.436, di cui L.39.656.144 per il 1995), ammonta a L. 53.362.025.964.

A seguito della sistemazione degli archivi contabili del sistema informatico interno è possibile specificarne la ripartizione per anno di competenza, come segue:

• 1986 e anni precedenti	L.	3.883.342.393
• 1987	"	L. 1.111.599.207
• 1988	"	L. 1.865.041.664
• 1989	"	L. 1.539.712.869
• 1990	"	L. 2.211.455.929
• 1991	"	L. 3.483.433.462
• 1992	"	L. 3.612.526.251
• 1993	"	L. 4.543.475.579
• 1994	"	L. 10.330.333.844
• 1995	"	L. 20.781.104.766

* * *

Nel 1995 sono state definite positivamente n. 28 azioni legali - di cui 1 iniziata nello stesso anno 1995 - che hanno consentito il recupero di L. 176.433.396 per contributi e addizionale e di L. 97.184.093 per oneri accessori, nonché di L. 21.111.624 per spese legali.

A titolo di acconto su azioni intraprese nel 1995 è stato riscosso l'importo di L. 325.761.291, mentre a titolo di acconto su azioni intraprese in anni precedenti è stato riscosso l'importo di L. 1.276.492.015.

Sono risultate invece definite con esito negativo n.18 azioni per le quali il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'annullamento dei corrispondenti carichi contributivi, per un importo pari a L. 74.835.347, e degli accessori, per L. 85.555.536.

**2. ENTRATE PER CONTRIBUTI DELLA GESTIONE FONDO DI ACCANTONAMENTO
DEL TRATTAMENTO DI QUIESCENZA DEI DIPENDENTI CONSORZIALI**

Si rinvia alla apposita relazione.

**3. ENTRATE PER CONTRIBUTI E RISCATTI DELLA GESTIONE
DEL FONDO DI PREVIDENZA DEL PERSONALE**

Si rinvia alla apposita relazione.

4. ENTRATE PER REDDITI E PROVENTI PATRIMONIALI

Le entrate per redditi e proventi patrimoniali realizzati nel 1995, ammontano a complessive L. 58.366.527.887: esse presentano una differenza in meno, rispetto alla previsione, di L. 583.472.123, derivante da:

Minori proventi della gestione degli immobili	36.452.563
Minori interessi ed altri proventi dei titoli	570.692.473
Maggiori interessi ed altri proventi dei mutui	81.033.858
Maggiori interessi ed altri proventi dei mutui con garanzia ipotecaria per dilazioni ex L. 168/82	2.627.286
Maggiori interessi ed altri proventi dei prestiti agli iscritti	8.139.480
Maggiori interessi ed altri proventi dei prestiti al personale	1.715.666
Minori interessi su c/c, depositi ed anticipazioni	49.843.377
Totale	583.472.123

Nei confronti dell'esercizio 1994 è stato registrato un maggior reddito di L. 1.104.187.180, pari al 1,93% come in dettaglio risulta dal seguente prospetto:

Natura del reddito	1994	1995	Differenza	Var %
proventi della gestione degli immobili	24.371.116.443	24.613.547.437	242.430.994	0,99
interessi ed altri proventi dei titoli	17.191.791.169	16.379.307.527	-812.483.642	-4,72
interessi ed altri proventi dei mutui	8.224.489.619	7.911.033.858	-313.455.761	-3,81
interessi ed altri proventi dei mutui con garanzia ipotecaria per dilazioni ex L. 168/82	1.637.669.928	1.402.627.286	-235.042.642	-14,35
interessi ed altri proventi dei prestiti agli iscritti	550.286.200	708.139.480	+157.853.280	+28,69
interessi ed altri proventi dei prestiti al personale	103.464.484	101.715.666	-1.748.818	-1,69
interessi su c/c, depositi ed anticipazioni	5.183.522.867	7.250.156.623	+2.066.633.756	+39,87
Totale	57.262.340.707	58.366.527.879	+1.104.187.180	-1,93

In particolare, le entrate per proventi per la gestione degli immobili presentano rispetto al 1994 uno aumento di L. 242.430.994 pari all' 0,99%.

5. IMMOBILI

Nell'esercizio 1995 si sono accertati canoni di locazione per un importo complessivo pari a L. 24.445.780.643, così suddivisi: L. 11.473.850.760 vanno attribuite alle locazioni ad uso abitativo, mentre L. 12.971.929.883 sono da riferire alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione. Tali importi sono percentualmente così ripartiti:

- la somma di L. 11.473.850.760, relativa all'accertato per canoni riferiti alle locazioni abitative, costituisce il 46,93% dell'accertato 1995 totale per canoni;
- la somma di L. 12.971.929.883, afferente l'accertato per canoni riferiti alle locazioni non abitative, costituisce il 53,07% dell'accertato 1995 totale per canoni.

Nel periodo preso in considerazione si sono richieste, quali indennità di mora per il ritardato pagamento, L. 167.766.794. Pertanto le somme accertate per canoni di locazione ed indennità di mora ammontano a complessive L. 24.613.547.437.

Il raffronto con l'esercizio 1994 evidenzia che l'accertato per canoni di locazione è, nel complesso, aumentato di L. 370.481.445, con un incremento di L. 688.604.107 da riferire agli usi abitativi e con un decremento di L. 318.122.662 da riferire agli usi diversi dall'abitazione.

La cifra di L. 24.445.780.643, che rappresenta quanto accertato per i canoni dei contratti di locazione correnti degli immobili in proprietà, risente - per le locazioni ad uso abitativo - dell'incidenza dei rinnovi contrattuali con la normativa dei "patti in deroga" (art. 11 Legge n. 359/1992). L'aumento più contenuto dell'accertato per canoni relativi agli immobili ad uso abitativo, rispetto allo stesso dato riferito al 1994, si spiega con la situazione di transizione venutasi a creare in conseguenza delle note polemiche su affittopoli, compresa l'attesa di nuove normative che ha circondato di incertezza i rinnovi contrattuali. Bisogna tener conto inoltre della delibera Consiglio di Amministrazione del 7 settembre 1995 con cui si è deciso di stipulare nuovi contratti soltanto a canoni di libero mercato; ciò in quanto non è stato possibile, fino ad oggi, raggiungere un accordo con le OO. SS. degli inquilini ai fini della controfirma dei contratti di locazione da parte delle stesse, prevista dalla citata Legge n. 359/1992 pena la nullità dei contratti medesimi.

Il decremento verificatosi - invece - nell'accertato dei canoni di locazione degli immobili ad uso non abitativo è dipeso, principalmente, dal numero e dall'entità delle sfittanze susseguitesisi nel corso del 1995 a causa della perdurante crisi economica e da circostanze varie. Detta diminuzione avrebbe potuto assumere una consistenza ancor più elevata, se non fosse stata parzialmente compensata dall'indicizzazione.

Tra le sfittanze più significative verificatesi nel corso del 1995 negli immobili ad uso non abitativo devonsi menzionare quelle in Via V. G. Galati (circa 1.000 mq. di uffici affittati alla Edilformacai e circa 350 mq. affittati alla Scuola 2000), quella di due piani dell'edificio di Via Russolillo (già locati al gruppo TEC) e di un piano in Via B. Croce (locato alla Prassi Roma).

Sono rimasti sfitti per buona parte gli immobili di Via Rizzieri, Via della Valle dei Fontanili, Viale Titina De Filippo, Via Pian di Scò 72/92 e Via Andrea del Castagno, nonostante le iniziative promozionali assunte.

Recupero spese sostenute per la gestione degli immobili

Le spese per la gestione degli immobili di proprietà accertate sono le spese ripetibili dagli inquilini ed ammontano, per l'esercizio 1995, a L. 4.650.081.193, registrando un aumento di L. 111.053.864 rispetto alle spese accertate allo stesso titolo nell'anno 1994.

Si precisa che il suddetto importo di L. 4.650.081.193 è stato raffrontato con quello dell'anno precedente depurato della somma di L. 44.451.881, relativo - per detto anno - alle somme per recupero di spese legali. Ciò perchè nel corrente bilancio il recupero di spese legali è stato evidenziato a parte e ricompreso, come dettaglio, nella voce Capitoli diversi, ed ammonta a L. 74.011.433.

L'aumento delle spese per la gestione degli immobili, molto contenuto rispetto all'anno precedente, è da imputare principalmente all'aumento dei costi di alcuni servizi (spese di portierato, riscaldamento).

Residui anno 1995

Alla data di chiusura dell'esercizio rimanevano da riscuotere - per l'anno 1995 - L. 1.880.736.732 costituite per L. 1.599.610.060 da proventi della gestione immobili e per L. 281.126.672 per recupero spese sostenute per la gestione degli immobili stessi. La predetta somma rappresenta il 6,42 % delle somme accertate, pari a 29.263.682.630. Queste ultime comprendono il recupero spese (4.670.579.207) e i proventi della gestione immobiliare (24.613.547.437).

Volendo esaminare più dettagliatamente la situazione dei canoni di locazione, v'è da dire che al 31 dicembre 1995 residuavano da riscuotere L. 1.556.805.830, somme costituite da L. 1.210.840.989 come residuo canone per gli usi diversi dall'abitazione, pari all'80% del residuo 1995 totale per canoni, e da L. 345.964.841 quale residuo canone per gli usi abitativi, pari al 20% del residuo 1995 totale per canoni.

Dette somme rimaste da riscuotere costituiscono il 10,71% dell'accertato per usi non abitativi, pari a L. 12.971.929.883, ed il 3,31% dell'accertato per usi abitativi, pari a L. 11.473.850.760.

Per quanto riguarda gli usi diversi, in alcuni casi non si può parlare di insolvenza, e questo vale soprattutto per gli immobili di Via Torino e di Via Castelfidardo locati all'ENEL, ISTAT e Ministero del Lavoro che, per il particolare iter che seguono per il versamento delle somme dovute, fanno registrare alla data del 31.12.1995 un ritardo nei versamenti per L. 168.172.180.

Ad ogni buon conto, premesso che i dati emergenti fanno rilevare i primi risultati dello sforzo compiuto, nonostante la carenza di personale, con la cospicua riduzione percentuale dei dati relativi ai residui 1995 rispetto alla percentuale di residui risultante dal bilancio consuntivo del 1994, la Gestione immobili continuerà nello sforzo per il recupero di quelle morosità che di volta in volta emergeranno dalle rilevazioni.

Residui anno 1994 e precedenti

Alla chiusura dell'esercizio 1994 rimanevano da riscuotere L. 10.136.972.286, importo che a chiusura dell'esercizio 1995 si era ridotto a L. 7.802.036.394, perchè nel corso dell'anno 1995 si sono effettuate rettifiche per L. 519.678.384 e si sono rimosse in conto residui L. 1.797.319.622. In proposito v'è da rilevare che l'entità della somma in sofferenza è riducibile di L. 533.554.786, quota pari al 14,62%, considerando che è costituita da imposta I.V.A., e che la stessa è diminuita - rispetto al precedente esercizio - nella misura del 45,70%.

Come è noto l'Ente, dall' 1/1/1993, a seguito di accordi consolidati, non riscuote più l'imposta in questione, a suo tempo richiesta per le locazioni ad uso non abitativo.

Anche di tali somme, fatta eccezione per quelle di importo modesto tenute sotto controllo, la Gestione immobili curerà il recupero in via giudiziaria.

Il tasso medio lordo di rendimento degli immobili, determinato in base ai redditi reali e figurativi è risultato, per il 1995 pari a 6,37% rispetto al 6,29% del 1994 con una differenza in più dello 0,08%.

6. TITOLI - MUTUI

Le entrate per interessi ed altri proventi dei titoli ammontano a L. 16.379.307.527; esse sono inferiori di L. 812.483.642 nei confronti dell'esercizio 1994.

Tale decremento è imputabile alle minori somme investite (nel 1995 sono state rimborsati L. 25.000.000.000 di BTP e ne sono stati acquistati 10.000.000.000) stante l'obbligo dell'investimento del 25% delle entrate contributive su un deposito vincolato presso la Tesoreria centrale dello Stato.

Il tasso medio di rendimento nei titoli è stato, per quelli a medio termine, del 10,01% inferiore dello 1,00% rispetto a quello dell'11,01% realizzato nel 1994.

Nel corso del 1995 si è proceduto, in attuazione del piano di impiego dei fondi disponibili, all'investimento di un complessivo capitale nominale dei ricordati L. 10.000.000.000 in BTP con cedola al 8,50%.

Si è altresì proceduto, per l'impiego di disponibilità temporanea, in operazioni a breve termine su titoli emessi dallo Stato per un capitale medio annuo di L. 10.734.919.000 il cui rendimento medio netto è risultato pari al 9,99% superiore del 2,08% rispetto a quello del 7,91% realizzato nel 1994.

Le entrate per interessi per altri proventi dei mutui con garanzia ipotecaria ammontano a L. 7.911.033.858, con una differenza in meno nei confronti dell'esercizio 1994 di L. 313.455.758 pari 3,81%.

Le entrate per interessi ed altri proventi dei mutui con garanzia ipotecaria per dilazioni ex legge 168/82 ammontano a L. 1.402.627.286, con una differenza in meno, nei confronti dell'esercizio 1994, di L. 235.042.642.

Per ciò che concerne, in particolare, l'importo impegnato in investimenti in mutui ipotecari ordinari, è da tener conto che a chiusura di esercizio risultano ancora da definire mutui con la stipula dei relativi atti pubblici ed erogazioni per mutui già concessi per complessivi L. 3.133.500.000, cui sono da aggiungere L. 1.071.149.090 per residui iscritti in bilancio.

Il tasso medio lordo di rendimento dato dai mutui ipotecari ordinari è risultato dell'10,76%, inferiore dello 0,34% rispetto a quello dell'11,10% realizzato nel 1994. Relativamente ai mutui con garanzia ipotecaria ex legge 168/82, si registra un rendimento medio lordo del 13,05% inferiore dello 0,49% rispetto a quello del 13,54% realizzato nel 1994.

Le entrate per interessi ed altri proventi dei prestiti agli iscritti ammontano a L. 708.139.480 con una differenza in più di L. 157.853.280 rispetto all'esercizio 1994 pari al 28,69%.

Le entrate per interessi ed altri proventi dei prestiti al personale ammontano a L. 101.715.666, con una differenza in meno nei confronti dell'esercizio 1994 di L. 1.748.818, pari al 1,69%.