

CONTO 80.03.02 - Assicurazione tubercolosi - Lit. 607.144.477

Come sopra accennato, ai sensi della Legge 446/1997 istitutiva dell'IRAP, è venuto meno per l'Istituto con effetto 1/1/1998, l'obbligo precedentemente previsto dalla legge 23 dicembre 1978, n° 833, istitutiva del Servizio Sanitario Nazionale, del versamento dell'avanzo della gestione per l'assicurazione contro la TBC.

In particolare, l'INPGI ha accertato nel corso del 1998 il contributo dello 0,35%, invece del 2,01% e del 1,66% precedentemente previste rispettivamente per le aziende non manifatturiere e manifatturiere, ma non ha più l'obbligo di trasferimento dell'avanzo della gestione allo Stato.

Sempre con riferimento a tale voce di entrata, l'istituto ha adottato in data 17/6/1998 la deliberazione n° 149 che è stata approvata dai Ministeri vigilanti nel dicembre 1998. In particolare, mediante l'atto in questione, l'INPGI ha previsto il "trasferimento" con decorrenza 1/1/1998 all'aliquota IVS di una quota pari allo 0,30% del contributo TBC. Il residuo 0,05% del contributo in questione, infatti, è più che sufficiente per la copertura delle prestazioni economiche in favore degli iscritti in caso di tubercolosi.

In deroga al venir meno dell'obbligo di trasferimento allo Stato dell'avanzo della gestione TBC, è stato accantonato l'importo relativo ai contributi di tale natura accertati nell'anno, *ma di competenza di anni precedenti*, che saranno versati dopo l'approvazione del Bilancio consuntivo in esame.

CONTO 80.03.03 - Trasferimento contributi Legge n° 29/79 - Lit. 2.233.848.236

I trasferimenti dei contributi previdenziali ad altri Enti, a seguito delle domande presentate ai sensi della Legge n° 29/79 hanno comportato un esborso complessivo di Lire 766.151.764 inferiore rispetto alle previsioni, che erano pari a Lire 3 miliardi.

Rispetto al bilancio consuntivo dell'esercizio passato, in cui la spesa era stata pari a Lire 3.511.377.460, il risparmio di spesa è stato considerevole, ovvero pari a Lire 1.277.529.224.

L'importo dell'anno 1998 è riferito a n° 10 giornalisti che hanno trasferito la loro posizione contributiva ad altri enti previdenziali.

CONTO 80.03.06 - Interessi passivi su Fondi gestiti - Lit. 368.031.930

Su tale conto vengono registrate le spese relative agli interessi riconosciuti a favore dei Fondi gestiti dall'Istituto per conto terzi ed in particolare Fondo Assicurazione Infortuni, Fondo contributi contrattuali e Fondo Integrativo di Previdenza.

Gli importi accreditati ai singoli Fondi risultano rispettivamente di Lire 193.765.871, di Lire 142.318.930 e di Lire 31.947.129.

Rispetto all'esercizio precedente si registra una minore spesa di Lire 135.441.672.

CONTO 80.03.08 - Rimborso contributi non dovuti - Lit. 265.199.655

Su tale conto vengono imputati gli oneri per rimborsi alle Aziende editoriali di contributi accertati negli esercizi precedenti e non dovuti.

Rispetto all'esercizio precedente si è registrato un notevole risparmio, pari a Lire 569.193.873.

CONTO 80.03.10 - Contributi commissione di vigilanza ai Fondi Pensione - Lit. 10.410.000

Ai sensi del Decreto del Ministero del Lavoro del 15 aprile 1998, l'INPGI è tenuto alla comunicazione al suddetto Ministero, entro il 30 maggio di ogni anno, dell'ammontare del gettito del contributo di solidarietà, desunto dal bilancio consuntivo dell'anno precedente.

Successivamente il Ministero del Lavoro comunica la quota parte di finanziamento da versare alla Commissione di vigilanza sui Fondi Pensione.

La spesa di Lire 10.410.000 imputata su tale conto è relativa per l'appunto al versamento effettuato nel mese di novembre 1998 a favore della suddetta Commissione.

GESTIONE PATRIMONIALE

PROVENTI

Il totale dei proventi della gestione patrimoniale risulta pari a Lire 67.690.369.187. Tale importo è inferiore di Lire 747.630.813 rispetto all'asestamento, le cui previsioni erano pari a Lire 68.438.000.000.

Rispetto al consuntivo 1997 le minori entrate sono pari a Lire 1.620.358.830 che costituisce il 2,34%.

In linea generale, prima di entrare nel dettaglio delle singole poste di bilancio, si può affermare che i minori proventi della gestione patrimoniale rispetto al 1997 sono dovuti essenzialmente ai seguenti fattori:

- gli affitti di immobili nell'esercizio 1997 erano comprensivi di circa 3 miliardi relativi a conguagli per rinnovo di contratti di locazione;
- l'Istituto nel corso del 1998 ha stipulato una convenzione con 3 Istituti bancari per permettere ai propri mutuatari di stipulare mutui ipotecari

destinati all'estinzione di mutui a suo tempo concessi dall'INPGI, il che ha comportato una riduzione dei proventi relativi;

- i tassi attivi di interesse hanno subito nel 1998 una brusca riduzione, per allinearsi a quelli europei, il che ha comportato un abbattimento anche dei proventi finanziari e dei proventi sui prestiti concessi agli iscritti.

I maggiori proventi derivanti dal portafoglio titoli, nonché gli interessi sul finanziamento concesso al Fondo Integrativo di Previdenza dei Giornalisti Italiani ai sensi della Legge 449/97, non hanno compensato per intero gli effetti negativi dei fattori sopra illustrati.

I proventi della gestione patrimoniale sono così ripartiti:

1. Proventi immobiliari	Lire 39.895.794.092
2. Proventi su mutui	Lire 12.244.837.819
3. Proventi su prestiti	Lire 2.793.137.156
4. Proventi finanziari	Lire 12.001.246.393
5. Altri proventi	Lire 755.353.727
Totale	Lire 67.690.369.187

1. Proventi immobiliari - Lit. 39.895.794.092

I proventi immobiliari rispecchiano le previsioni formulate in sede di assestamento, essendosi registrato uno scostamento di sole Lire 42.205.908.

Rispetto al consuntivo 1997, invece, risultano minori proventi per Lire 1.777.003.047, pari al 4,26%.

In particolare le risultanze contabili sono da imputarsi alle seguenti voci.

CONTO 71.01.01 - Affitti di immobili - Lit. 32.491.106.763

Per quanto riguarda i proventi della gestione patrimoniale, derivanti dagli affitti degli immobili di proprietà, si evidenzia un consuntivo '98 di Lire 32.491.106.763 che rapportato all'assestamento '98 di Lire 32.390.000.000, determina uno scostamento positivo di Lire 101.106.763, 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 '97 il valore del conto è risultato di Lire 34.177.213.621, di cui Lire 3.338.467.320 riconducibili a versamenti a tantum per conguagli, relativi a rinnovi di contratti.

Pertanto, il valore '97, decurtato di tale incremento, si è attestato su Lire 30.838.746.301 di effettiva competenza dell'anno, determinando un incremento del '98 sul '97 di circa il 5,3%. Tale incremento è dovuto essenzialmente all'applicazione ai nuovi contratti stipulati nell'anno 1998, pari a 61, del canone parametrato ai valori di "libero mercato".

C'è peraltro da sottolineare che nel corso dell'esercizio '98, l'attività svolta dal Servizio Immobiliare è stata preparatoria per la nuova contrattualizzazione di importanti posizioni, come appresso indicate:

- a) la messa a reddito di alcuni complessi immobiliari: Roma, "Palazzo Volpi" (ISVAP) per un canone annuo di Lire 4.500.000.000 e Via Montesanto (RAI) per un canone annuo di Lire 390.000.000;
- b) il rinnovo di più posizioni contrattuali tra cui, le più significative, quelle relative ai complessi in Roma, Lung.re Cenci (Comune di Roma) e Palermo, Piazza Florio (Università di Palermo);
- c) il recupero di consistenti somme pregresse relative ai complessi di Roma, Lung.re Cenci e Palermo, Piazza Florio, quantificabili in oltre Lire 4.000.000.000;
- d) l'esecuzione di opere di ripristino di più unità immobiliari, per la loro messa a reddito nell'esercizio '98 e '99.

Le attività di cui sopra porteranno un notevole contributo nell'esercizio '99, la cui previsione per gli affitti degli immobili è di Lire 36.000.000.000.

CONTO 71.01.02 - Recupero spese gestione immobili - Lit. 7.404.687.329

Il recupero delle spese di gestione degli immobili, per la parte che la legge pone a carico del conduttore, ammonta a Lire 7.404.687.329, a fronte di previsioni pari a Lire 7.548.000.000.

Lo scostamento negativo di Lire 143.312.671, pari a 1,8%, è imputabile a consuntivi condominiali redatti dagli amministratori degli stabili in cui l'Istituto è proprietario in quota parte, le cui somme saranno richieste nel corso del '99 ed al nuovo conteggio per l'addebito delle quote di acqua potabile, introdotto per la prima volta in questo esercizio, oltre alle rateizzazioni relative ai conguagli degli oneri accessori, non introitate in un'unica soluzione, ma diluite nel tempo.

Da evidenziare l'attività svolta dagli uffici tesa al recupero delle presenti spese mediante una più razionale e proficua azione anche mediante l'informatizzazione dei relativi archivi.

2. Proventi su mutui - Lit. 12.244.837.819

Il totale dei proventi su mutui è inferiore di Lire 455.162.181 alla previsione che era pari a Lire 12,7 miliardi e inferiore di Lire 1.574.168.580, pari al 11,39% al consuntivo 1997, che risultava di Lire 13.819.006.399.

CONTO 71.02.02 - Interessi attivi su mutui - Lit. 12.234.437.819

A fronte di una previsione di Lire 12,6 miliardi, lo scostamento su questo conto è risultato di Lire 365.562.181.

Rispetto al bilancio dell'esercizio passato il decremento è risultato pari a Lire 1.532.348.580, corrispondente al 11,13%.

La diminuzione rispetto al 1997 è dovuta essenzialmente alla decisione del Consiglio di Amministrazione di stipulare nel corso dell'esercizio una convenzione con tre Istituti di credito per la concessione di mutui ipotecari a giornalisti e dipendenti finalizzati all'estinzione dei mutui a suo tempo stipulati con l'Istituto e ritenuti non più convenienti per i mutuatari.

Tale decisione è stata assunta a seguito della nota vicenda della "rinegoziazione" dei mutui che ha coinvolto nel corso dell'anno tutti gli Istituti di credito e i mutuatari che avevano stipulato in particolare mutui a tasso fisso ritenuti ormai "fuori mercato".

Il Consiglio di Amministrazione, a seguito delle numerose richieste da parte dei propri iscritti di rivedere le condizioni a suo tempo applicate, ha optato per una soluzione che agevolasse nel contempo i mutuatari e permettesse all'Istituto di reinvestire in valori mobiliari le somme affluenti a titolo di estinzione di mutui.

L'iniziativa presa dal Consiglio di Amministrazione ha riscosso una notevole adesione qualora si pensi che alla data del 31/3/1999 le domande di estinzioni di mutui con le banche convenzionate risulta essere pari a 555.

La seconda motivazione del decremento di tali proventi è la ormai ridottissima richiesta all'Istituto di nuovi mutui ipotecari dovuta essenzialmente ai tassi applicati ritenuti dagli iscritti non sufficientemente concorrenziali, nonché dagli oneri tributari molto pesanti gravanti sulle operazioni di mutuo rispetto alle agevolazioni previste dal D.P.R. 601/73 di cui beneficiano le banche.

Quanto sopra detto è testimoniato dalla riduzione del numero dei mutui in ammortamento rispettivamente alla data del 31/12/1997 e del 31/12/1998. Come risulta dalla seguente tabella, la diminuzione complessiva del numero dei mutui è stata di 388 posizioni, pari al 21,3%.

	31/12/1997	31/12/1998	Variazioni
<i>mutui mensili</i>	232	185	-47
<i>mutui semestrali</i>	1.593	1.252	-341
totale	1.825	1.437	-388

Per riadeguare i tassi applicati al trend di mercato l'INPGI ha comunque provveduto, con delibera del Consiglio di Amministrazione n° 29 del 5 marzo 1998, a introdurre un meccanismo automatico di determinazione dei tassi applicati sulla concessione di mutui sulla base del tasso RIBOR a sei mesi.

CONTO 71.02.02 - Recupero spese concessione mutui - Lit. 10.400.000

L'importo versato all'Istituto per spese di istruttoria della pratica e perizia estimativa per l'anno 1998, pari Lire 800.000 per singola pratica, ammonta complessivamente a Lire 10.400.000, con uno scostamento rispetto all'assestamento di Lire 89.600.000.

3. Proventi su prestiti - Lit. 2.793.137.156**CONTO 70.03.01 - Interessi attivi su prestiti - Lit. 2.793.137.156**

Gli accertamenti riguardanti la quota di interessi attivi relativa alle rate di prestito maturate nel corso dell'anno 1998, sono passati da Lire 3.016.518.816 del precedente esercizio a Lire 2.793.137.156 dell'esercizio in esame, evidenziando una contrazione di Lire 223.381.660, pari al 7,41%.

Tale diminuzione è dovuta essenzialmente alle riduzioni del tasso di concessione effettuate nel corso dell'esercizio necessarie per l'adeguamento a valori di mercato.

In particolare le variazioni al tasso dei prestiti sono state tre: in data 5/3/1998 si è passati dal 10% al 9%, in data 29/4/1998 dal 9% al 8,50% e in data 12/11/98 dal 8,50% al 7,80%. La riduzione complessiva è stata quindi del 2,20%.

Altre cause di diminuzione della quota di interessi accertati nell'anno sono una certa contrazione nelle domande nonché nel consistente aumento dei saldi anticipati, fenomeno questo verificatosi principalmente nel secondo semestre dell'esercizio.

4. Proventi finanziari - Lit. 12.001.246.393

La previsione di Lire 12 miliardi è stata pienamente rispettata, anche se a consuntivo la composizione di tale categoria è risultata sui singoli conti ripartita in modo leggermente diverso rispetto all'assestamento.

Per un esame più dettagliato dei singoli conti che compongono la categoria dei proventi finanziari si riporta la seguente tabella che pone a confronto i dati assestati con quelli a consuntivo.

PROVENTI	CONTO	ASSESTAMENTO 1998	CONSUNTIVO 1998	DIFFERENZE
Interessi su titoli a breve termine	71.09.01	1.000.000.000	959.972.266	-40.027.734
Utile su titoli a breve termine	71.09.02	350.000.000	440.204.083	90.204.083
Interessi attivi bancari	71.05.01	1.400.000.000	1.292.341.410	-107.658.590
Interessi attivi postali	71.05.03	0	53.674.637	53.674.637
Interessi su deposito L. 243/93	71.05.02	4.800.000.000	4.444.936.210	-355.063.790
Proventi Fondi comuni d'investim.	71.09.03	3.500.000.000	3.883.779.567	383.779.567
Interessi attivi su anticip. L. 449/97	71.15.05	950.000.000	926.338.220	-23.661.780
TOTALI		12.000.000.000	12.001.246.393	1.246.393

Rispetto al consuntivo 1997 si è registrato un incremento dei proventi finanziari di Lire 2.629.965.791, pari al 28,06%.

Iniziamo l'esame dei singoli conti facenti parte della presente categoria.

CONTO 71.09.01 - Interessi attivi su titoli a breve termine - Lit. 959.972.266

I proventi contabilizzati su questo conto sono ripartiti su quattro tipologie diverse:

- Cedole dividendi su titoli
- Interesse implicito al 31/12/1998 su titoli zero-coupon
- Ratei attivi su cedole maturate al 31/12/1998
- Rateo attivo su operazione pronti/termine la cui scadenza a termine è successiva al 31/12/1998.

In particolare le prime tre classi di operazioni riguardano titoli facenti parte di Gestioni patrimoniali di natura obbligazionaria in essere nel corso del 1998 con primari Istituti di credito, mentre l'operazione pronti/termine è stata effettuata per il periodo 15/10/1998 - 15/1/1999, per l'importo di Lire 50 miliardi e la quota di interessi di competenza dell'esercizio 1998 è risultata pari a Lire 469.505.205.

CONTO 71.09.02 - Utile su titoli - Lit. 440.204.083

L'importo contabilizzato su tale conto è relativo alle plusvalenze realizzate nel corso dell'esercizio a seguito di vendite di titoli effettuati nell'ambito delle Gestioni patrimoniali di cui sopra, nonché sulla vendita di obbligazioni zero coupon della Banca di Roma che ha fruttato un utile netto di Lire 138.814.263.

CONTO 71.05.01- Interessi attivi bancari - Lit. 1.292.341.410

Su tale conto sono stati contabilizzati gli interessi attivi netti maturati nel corso dell'esercizio sulle giacenze liquide dei singoli conti bancari intrattenuti dall'Istituto.

In particolare i tassi applicati dall'Istituto tesoriere Banca di Roma nel corso dell'esercizio risultano dalla tabella che segue, rammentando che la Convenzione con tale Banca prevede il riconoscimento di un interesse attivo pari al 92% del TUS.

INTERESSI SU BANCA ROMA

PERIODO		TUS	92% TUS	RITENUTA	NETTO
1/1/98	21/4/98	5,50%	5,06%	1,37%	3,69%
22/4/98	25/10/98	5,00%	4,60%	1,24%	3,36%
26/10/98	2/12/98	4,00%	3,68%	0,99%	2,69%
3/12/98	22/12/98	3,50%	3,22%	0,87%	2,35%
23/12/98	31/12/98	3,00%	2,76%	0,74%	2,02%

CONTO 71.05.02 - Interessi su deposito Tesoreria Centrale dello Stato - Lit. 4.444.936.210

Le somme giacenti sul conto fruttifero vincolato istituito presso la Tesoreria Centrale dello Stato ai sensi della Legge 243/93 hanno fruttato nel corso dell'anno l'importo di Lire 4.444.936.210, inferiore di Lire 2.062.739.645 rispetto all'esercizio precedente a causa della diminuzione delle giacenze dovute ai rientri complessivamente pari a Lire 78.606.892.750 avvenuti nell'anno.

Il tasso di interesse applicato nell'anno sulle giacenze di cui sopra risulta dalla seguente tabella.

INTERESSI SU TESORERIA

PERIODO		LORDO	RITENUTA	NETTO
1/1/98	31/1/98	4,75%	1,28%	3,47%
1/2/98	31/12/98	4,25%	1,15%	3,10%

CONTO 71.09.03 - Proventi Fondi comuni d'investimento - Lit. 3.883.779.567

A fronte di una previsione di Lire 3,5 miliardi si è registrato uno scostamento positivo di 383.779.567, pari al 11%.

Su tale conto sono state contabilizzate tutte le plusvalenze derivanti dal disinvestimento di quote di Fondi comuni d'investimento effettuate nell'anno, sia nell'ambito delle Gestioni patrimoniali in Fondi comuni intrattenute con primari Istituti di credito, sia quelle effettuate direttamente dall'Istituto.

C'è da rilevare che i disinvestimenti di cui sopra sono stati sempre contestuali al reinvestimento delle somme percepite e quindi il portafoglio titoli dell'Istituto si è incrementato delle plusvalenze realizzate. Trattasi delle cosiddette operazioni di *switch* tra Fondi necessarie per il "consolidamento" del guadagno sino a quel momento realizzato.

CONTO 71.11.05 - Interessi attivi su anticipazione Legge 449/97 - Lit. 926.338.220

L'articolo 59, comma 28 della Legge 449/97 (Legge collegata alla Finanziaria 1998) ha previsto che l'INPGI concedesse al Fondo Integrativo di previdenza dei giornalisti un'anticipazione destinata al ripianamento del disavanzo del Fondo stesso al 31 dicembre 1995, mediante l'utilizzo di un parziale svincolo delle somme giacenti presso la Tesoreria Centrale dello Stato ai sensi della Legge 243/93.

In data 26 giugno 1998 la Tesoreria Centrale dello Stato ha accreditato all'INPGI la somma di Lire 27.146.902.750, pari al disavanzo di cui sopra, e l'INPGI ha provveduto ad effettuare la prevista anticipazione di pari importo a favore del Fondo Integrativo.

Come previsto dalla Legge 449/97 è stato concordato con la FIEG e la FNSI un piano di rimborso decennale al tasso del 7,15% e l'importo di Lire 926.338.220 contabilizzato sul presente conto costituisce la quota interessi di competenza dell'Istituto sul finanziamento in oggetto.

5. Altri proventi - Lit. 755.353.727

Gli altri proventi della gestione patrimoniale presentano uno scostamento rispetto all'assestamento pari a Lire 44.646.273.

La categoria comprende i conti 71.06.01 "Interessi di mora gestione patrimoniale" e 71.06.02 "Interessi di rateizzo gestione patrimoniale" sui quali vengono imputati i proventi derivanti dall'applicazione di interessi e penali per ritardati pagamenti nonché dalla concessione di rateizzi ai debitori dell'Istituto.

Di particolare rilievo nell'ambito di tali voci sono gli interessi maturati nei confronti dei locatari che ne costituiscono la parte preponderante.

Le rateizzazioni concesse ai locatari al tasso del 10% sono dovute:

- a) alla richiesta di rateizzi da parte degli inquilini per il saldo di morosità e per il pagamento degli importi derivanti da conguagli oneri accessori;
- b) alla rateizzazione delle somme dovute dagli inquilini a seguito dei rinnovi dei contratti di locazione ad uso abitativo, per il pagamento della differenza dei canoni da "equo canone" a "patti in deroga";
- c) alle rateizzazioni relative ai conguagli degli oneri accessori.

Nella previsione '99, sulla base dei nuovi criteri che si stanno improntando per la riscossione automatica, i cui effetti saranno visibili con una potenziale ulteriore riduzione della morosità, ci si attende un consolidamento dei buoni risultati ad oggi conseguiti.

ONERI

Gli oneri della gestione patrimoniale ammontano complessivamente a Lire 24.826.181.770, contro una previsione di Lire 27,018 miliardi.

Rispetto al consuntivo 1997, le cui risultanze erano pari a Lire 26.163.100.943, si rileva una minore spesa di Lire 1.336.919.173, pari al 5,11%.

Gli oneri della gestione patrimoniale sono suddivisi secondo le seguenti tipologie:

1. Oneri tributari	Lire 15.151.597.431
2. Altri costi ed oneri	Lire 7.777.183.395
3. Conservazione immobili	<u>Lire 1.897.400.944</u>
Totale	Lire 24.826.181.770

1. Oneri tributari - Lit. 15.151.597.431

Gli oneri tributari ammontano complessivamente a Lire 15.151.597.431 a fronte di una previsione di Lire 15.984.000.000. Il consuntivo 1997 presentava un valore complessivo di Lire 16.459.584.098.

Le risultanze finali degli oneri tributari sostenuti dall'INPGI nell'anno 1998 suddivisi per singolo conto risultano dalla seguente tabella.

COSTI	CONTO	ASSESTAMENTO 1998	CONSUNTIVO 1998	DIFFERENZE
Imposte e tasse comunali	83.03.03	240.000.000	195.201.998	-44.798.002
Imposte e tasse diverse	83.03.04	20.000.000	9.304.183	-10.695.817
Imposta sostitutiva D.Lgs 239/96	83.03.05	0	7.401.256	7.401.256
Bolli e tasse varie	83.03.06	2.000.000	735.183	-1.264.817
Certificati	82.05.03	22.000.000	19.768.011	-2.231.989
Valori bollati	82.05.04	50.000.000	59.212.800	9.212.800
IRPEG	83.03.02	8.500.000.000	8.170.521.000	-329.479.000
IRAP	83.03.08	1.600.000.000	1.182.460.000	-417.540.000
ICI	83.03.07	5.550.000.000	5.506.993.000	-43.007.000
TOTALI		15.984.000.000	15.151.597.431	-832.402.569

Si evidenzia che gli oneri di cui sopra sono stati sostenuti tutti nel corso dell'esercizio, mentre per quanto riguarda l'IRPEG e l'IRAP si tratta dell'accantonamento del costo di competenza.

2. Altri costi ed oneri - Lit. 7.777.183.395

A fronte di una previsione finale di Lire 8,534 miliardi si è registrata una minore spesa di Lire 756.816.605.

Anche rispetto ai dati del consuntivo 1997 si è avuto un risparmio che è risultato di Lire 926.336.856, pari al 10,64%.

Nella presente categoria rientrano una serie di conti di varia tipologia e natura che riguardano la gestione immobiliare, la gestione dei mutui e la gestione dei titoli.

Per quanto riguarda la gestione immobiliare di particolare rilevanza risultano essere gli oneri relativi al portierato (e ai garagisti), riaddebitati in misura maggiore al 90% agli inquilini, che ammontano complessivamente a Lire 1.521.031.186, le spese condominiali che vengono recuperate nei confronti degli inquilini integralmente o in quota parte, pari a Lire 5.006.330.963, e la

registrazione dei nuovi contratti di locazione e dei relativi rinnovi contrattuali pari a Lire 730.222.600.

Per quanto riguarda la gestione dei mutui i conti di competenza sono il 81.04.05 "Interessi preammortamento mutui" per Lire 22.495.891 e il 81.03.02 "Spese perizia immobili per mutui" per Lire 7.993.837.

La gestione del portafoglio titoli ha comportato perdite su titoli per Lire 38.274.148 emerse nell'ambito di una Gestione patrimoniale con un Istituto di credito che è stata chiusa nel corso dell'esercizio.

Per il dettaglio degli altri costi ed oneri della gestione patrimoniale si riporta la tabella che segue.

ONERI	CONTO	ASSESTAMENTO	CONSUNTIVO	DIFFERENZE
		1998	1998	
Interessi su mutui passivi	81.04.01	12.000.000	10.166.384	-1.833.616
Interessi su depositi cauzionali	81.04.02	40.000.000	35.831.962	-4.168.038
Interessi pre ammortamento mutui	81.04.05	60.000.000	22.495.891	-37.504.109
Conguaglio canoni d'affitto	81.03.01	170.000.000	161.778.647	-8.221.353
Stipendi e salari portierato	81.01.01	1.220.000.000	1.140.784.452	-79.215.548
INPS portieri	81.01.05	290.000.000	268.419.417	-21.580.583
INAIL portieri	81.01.06	22.000.000	23.168.300	1.168.300
IMPDP-CIPDEL portieri	81.01.07	85.000.000	80.945.689	-4.054.311
Spese perizie immobili per mutui	81.03.02	25.000.000	7.993.837	-17.006.163
Imposte e tasse registrazione contr.	81.03.03	800.000.000	730.222.600	-69.777.400
Spese condominiali a carico inquilini	vari	5.500.000.000	5.006.330.963	-493.669.037
Oneri di gestione a amm.ne deleg.	81.03.10	200.000.000	162.112.088	-37.887.912
Perdite su titoli	81.04.07	0	21.133.682	21.133.682
Perdite su Fondi comuni d'investim.	81.04.15	0	8.847.966	8.847.966
Differenza cambi	83.01.20	0	8.292.500	8.292.500
Accantonamento TFR portieri	81.01.02	110.000.000	88.659.017	-21.340.983
TOTALE		8.534.000.000	7.777.183.395	-756.816.605

3. Conservazione immobili - Lit. 1.897.400.944

Gli oneri relativi alla conservazione del patrimonio immobiliare dell'Istituto sono risultati pari complessivamente a Lire 1.897.400.944, a fronte di una previsione di 2,5 miliardi. La minore spesa è risultata quindi pari a Lire 602.599.056.

Rispetto all'esercizio precedente risulta un incremento di spesa di Lire 897.404.350 giustificato dalle opere che l'Istituto ha dovuto sostenere su immobili di particolare importanza, quali Palazzo Volpi, per permetterne la successiva locazione.

CONTO 81.03.07 - Manutenzione conservativa e tutela stabili - Lit. 1.501.009.574

Su tale conto gravano le spese necessarie per la buona conservazione degli stabili di proprietà dell'Istituto.

Il consuntivo '98 è di Lire 1.501.009.574 che, rapportato alla previsione '98 di Lire 1.995.000.000 determina uno scostamento di Lire 493.990.426.

Tale scostamento è dovuto alla particolare attività realizzata a Roma, "Palazzo Volpi" in Via del Quirinale, con l'esecuzione in tempi stretti di opere di rilevante tecnologia e vincoli architettonici. L'intero importo di detti lavori era stato preventivato nel solo esercizio '98 (circa 800 milioni). Tali opere si protrarranno, invece, fino ai primi mesi del '99 e quindi gli ulteriori costi graveranno, per la quota di competenza, anche sul prossimo esercizio. Tali spese, nel loro complesso, saranno comunque inferiori a quanto stanziato, e non utilizzato, negli esercizi precedenti per i lavori di adeguamento di Palazzo Volpi necessari alla trasformazione dell'immobile a sede dell'Istituto.

Per quanto riguarda le spese gravanti su tale conto e relative ad immobili ad uso ufficio di recente o futura locazione, è previsto, inoltre, il recupero di parte di esse nei confronti dei nuovi locatari (ISVAP e RAI).

Su tale conto gravano le spese necessarie per la buona conservazione e per il ripristino della funzionalità degli stabili di proprietà dell'Istituto, oltre gli oneri derivanti da condoni edilizi (da imposte comunali quali la TOSAP) e da certificazioni ed adeguamenti previste dalla normativa vigente in materia di impianti ascensori, elettrici, riscaldamento e in materia di prevenzione incendi.

In relazione ai soli lavori l'Istituto durante il corso dell'anno 1998 ha effettuato sull'intero patrimonio immobiliare circa 400 interventi riguardanti sia opere murarie e sia impianti in genere.

Tali interventi tutti di ordinaria e straordinaria manutenzione si sono riflessi per un notevole impegno per tutto l'arco del '98, in quanto hanno riguardato opere interne alle unità immobiliari occupate dai conduttori, con una forte attività di coordinamento con le ditte appaltatrici alla ricerca di un buon risultato in termini di costi e tempestività.

In particolare, sono da segnalare le opere eseguite presso gli stabili in Roma, Via Barzilai, Milano, ex Via dei Missaglia e Napoli, Via Girolamo Santacroce, per la eliminazione dei difetti costruttivi e compensati dai costruttori con la trattenuta sulle cauzioni all'epoca fornite e la creazione di un apposito fondo destinato per l'esecuzione di dette opere.

CONTO 81.03.06 - Consulenze tecniche - Lit. 158.560.904

Per quanto attiene tale conto, lo scostamento di Lire 111.439.096, rispetto al preventivo di Lire 270.000.000 è dovuto al mancato pagamento del saldo degli onorari dovuti all'Ing. Pasquale Fazio per l'incarico relativo allo stabile "Palazzo Volpi", alla revoca del mandato alla Gabetti per la messa a reddito ed alienazione di unità immobiliari, per vertenze non intraprese e per consulenze i cui incarichi non sono stati ancora portati a termine.

CONTO 81.10.01 - Assicurazione fabbricati d'investimento - Lit. 237.830.466

L'importo stanziato di Lire 235.000.000 risulta in linea con il consuntivo di Lire 237.830.466.

L'attività relativa al risarcimento dei danni subiti dai fabbricati d'investimento ha comportato un notevole impegno, dovendosi curare il rapporto tra conduttore, compagnie assicuratrici e ditte appaltatrici, per la determinazione dei danni, con una entità pari a circa 600 sinistri, di cui 180 verificatisi nel 1998, per un valore di danni denunciati di circa Lire 100 milioni. Anche per questa attività si evidenzia il miglioramento dei relativi archivi mediante un forte processo di informatizzazione.

COSTI DI STRUTTURA

I costi di struttura dell'esercizio 1998 ammontano complessivamente a Lire 23.037.804.150 con una minore spesa rispetto alle previsioni, che risultavano pari a Lire 23.803.450.000, di Lire 765.645.850.

Rispetto al bilancio consuntivo dell'esercizio precedente i costi di struttura subiscono una riduzione del 9,95%, essendo passati da Lire 25.582.204.499 a Lire 23.037.804.150 a testimonianza della particolare attenzione rivolta nell'esercizio 1998 al contenimento di tali oneri.

La categoria dei costi di struttura è così ripartita:

1. Spese Organi dell'Ente	Lire 1.820.245.613
2. Costo del personale	Lire 15.442.366.064
3. Spese per l'acquisto di beni e servizi	Lire 4.443.791.523
4. Oneri finanziari	Lire 42.517.679
5. Ammortamenti	<u>Lire 1.288.883.271</u>
Totale	Lire 23.037.804.150

Nel proseguo della trattazione verranno esaminate in dettaglio le varie categorie di oneri rientranti tra i costi di struttura.

Spese organi dell'Ente - Lit. 1.820.245.613

Complessivamente tale categoria di spesa subisce un decremento di Lire 345.421.435 rispetto al 1997, importo pari al 15,95% (1997: Lire 2.165.667.048). Rispetto all'asestamento, che risultava pari a Lire 2.043.000.000, risulta una minore spesa di Lire 222.754.387.

L'elemento che ha caratterizzato in maniera decisiva l'andamento del costo degli Organi Collegiali nel 1998 è rappresentato dalla riduzione del 50% delle indennità e dei gettoni di presenza per i componenti il Consiglio Generale, di Amministrazione e del collegio dei Sindaci - con esclusione per questi ultimi della componente ministeriale - prevista dalla delibera del Consiglio Generale n°9 del 3/2/98.

L'impatto positivo sul bilancio di cui sopra è stato in parte attenuato dal maggior costo complessivo dei rimborsi spese rispetto al 1997, imputabile principalmente all'aumento del rimborso chilometrico per l'utilizzo dell'auto

privata - da Lire 380/Km a Lire 700/Km - anch'esso previsto dalla citata delibera. E' opportuno sottolineare comunque che, per quanto concerne quest'ultimo punto, per il 1999 si prevede un significativo contenimento delle spese rispetto al 1998 in base al contenuto della recente delibera del Consiglio Generale che ha previsto una razionalizzazione della materia dei rimborsi chilometrici tale da comportarne una diminuzione.

Il consuntivo rispetto al preventivo assestato presenta uno scostamento degno di nota solo in materia di rimborsi spese per le quali in fase di assestamento ci si era tenuti dei margini di flessibilità non potendo prevedere con esattezza quante sarebbero state fino alla fine dell'anno le riunioni degli Organi Collegiali e quindi le spese di viaggio conseguenti.

Per un'analisi più dettagliata delle singole voci che compongono tale gruppo di spese si riporta la seguente tabella.

ONERI	CONTO	ASSESTAMENTO 1998	CONSUNTIVO 1998	DIFFERENZE
Indennità alla Presidenza	82.03.01	231.000.000	230.838.600	-161.400
Compensi (gettoni) O. Collegiali	82.03.02	110.000.000	100.200.000	-9.800.000
Indennità Organi Collegiali	82.03.03	519.000.000	518.905.944	-94.056
Rimborsi spese O.Coll. e C. Sindac.	82.03.04	675.000.000	501.184.770	-173.815.230
Compensi (gettoni) Coll. Sindacale	82.03.05	30.000.000	26.300.000	-3.700.000
Indennità Collegio Sindacale	82.03.06	370.000.000	369.341.728	-658.272
Contributo INPS lavoro autonomo	83.04.01	70.000.000	45.706.641	-24.293.359
Spese di rappresentanza	82.04.16	10.000.000	6.704.033	-3.295.967
Spese riunioni Organi Collegiali	82.04.17	28.000.000	21.063.897	-6.936.103
TOTALE		2.043.000.000	1.820.245.613	-222.754.387

2. Costo del personale - Lit. 15.442.366.064

Il costo del personale dipendente dell'Istituto è risultato a consuntivo inferiore rispetto alle previsioni finali, che erano pari a Lire 15.754.000.000, di Lire 311.633.936.

Come negli esercizi precedenti il costo del personale è stato ripartito, per motivi tributari, tra costo del personale "di struttura" e costo del personale "commerciale" che comprende i dipendenti degli uffici mutui e prestiti che svolgono un'attività non rientrante in quella istituzionale, ma di tipo per l'appunto commerciale.

Rientra inoltre nel costo del personale la voce "incentivi all'esodo" classificata tra gli altri costi del personale. La ripartizione risulta quindi la seguente:

• Costi del personale di struttura	Lire 14.466.425.081
• Costi del personale gestione "commerciale"	Lire 687.940.983
• Altri costi del personale	<u>Lire 288.000.000</u>
Totale costi del personale	Lire 15.442.366.064

Rispetto al bilancio consuntivo 1997, il costo del personale ha registrato una diminuzione di Lire 2.732.239.973, pari al 15,03%. Il dato consuntivo 1997 risultava infatti pari a Lire 18.174.606.037.

C'è da rilevare però due aspetti importanti con riferimento al confronto tra i due esercizi.

Innanzitutto, il costo del personale del 1997, contrariamente all'esercizio in esame, era comprensivo degli oneri dei dipendenti che si erano occupati nel corso dell'anno dell'amministrazione della Gestione Separata per i giornalisti professionisti ex D.Lgs 103/96. Tali costi, pari a Lire 71.425.375 sono stati riaddebitati nel 1998 dalla Gestione Principale alla Gestione Separata medesima.

Occorre inoltre sottolineare come, a differenza di quello del 1997, l'esercizio 1998 non sia stato condizionato da elementi straordinari e non ricorrenti tali da comportare a consuntivo conseguenze particolarmente rilevanti in termini economici.

Il costo del Personale del 1997 era infatti stato caratterizzato in primo luogo dalla esigenza di provvedere in un'unica soluzione agli accantonamenti, non effettuati negli anni precedenti, necessari per adeguare lo stato patrimoniale dell'Istituto con l'esposizione debitoria nei confronti dei suoi dipendenti per titoli (retribuzioni differite) previste da leggi e da contratti; in secondo luogo dalla esigenza di regolarizzare la propria posizione nei confronti dell'INPS circa il trattamento previdenziale di alcuni istituti contrattuali ed infine dalla realizzazione della importante operazione di incentivo all'esodo riguardante particolari tipologie di Personale. Il tutto aveva inciso per circa 3 miliardi sul bilancio.

Nel 1998 solamente l'operazione di incentivazione all'esodo ha avuto ulteriori effetti sul bilancio anche se in misura molto contenuta - sono stati spesi 288 milioni contro i 1200 del 1997 - mentre non è stato necessario ricorrere ad altre operazioni straordinarie di accantonamento o di regolarizzazione contributiva.

Di contro tuttavia è opportuno evidenziare quali siano stati nel 1998 quei fattori che hanno comunque condizionato (positivamente o negativamente) il risultato finale del costo del Personale. Essi sono stati :

1. Il rinnovo della parte economica del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro sia degli impiegati che dei dirigenti che ha avuto una incidenza economica complessiva (tra retribuzione e oneri accessori) superiore a 350 milioni ;
2. L'implementazione della politica di rinnovamento e di riqualificazione della struttura operativa dell'Istituto realizzata mediante l'assunzione di 8 nuove unità e la cessazione di 11. In particolare le assunzioni, avvenute da giugno in poi, hanno riguardato professionalità di elevato spessore qualitativo (2 ispettori di vigilanza, 1 geometra esperto, 1 analista programmatore, 1 addetto al servizio legale, 1 addetto ai problemi istituzionali, 1 addetto alla

contabilità economico patrimoniale) nonché il dirigente responsabile del Servizio Immobiliare. Delle 11 cessazioni 8 sono avvenute in base ad accordi di incentivazione all'esodo (5 dei quali stipulati nel 1997).

3. Il decreto legislativo n° 446 del 1997, riguardante l'introduzione dell'IRAP ha contestualmente stabilito l'abolizione del contributo relativo al Servizio Sanitario Nazionale. Ciò ha comportato nel 1998, rispetto al 1997, una riduzione significativa della percentuale degli "oneri sociali" a carico dell'Istituto quantificabile in circa 900 milioni.
4. Il consolidamento della struttura dell'ufficio contributi della "Gestione Separata" avvenuto nel 1998, oltre ad aver rappresentato un evento particolarmente significativo in termini organizzativi in quanto è stato effettuato "prelevando" risorse dall'organico già in forza all'Istituto, ha comportato anche conseguenze economiche in sede di bilancio in quanto il costo diretto del Personale di tale nuova struttura, pari a Lire 321.944.194, impatta positivamente, riducendolo, sul bilancio della gestione Previdenziale.

In aggiunta alle considerazioni sopra riportate relative all'andamento dei costi del Personale nel corso del 1998, giova ricordare come nel corso dell'anno sia stato avviato un programma biennale di addestramento e formazione del Personale, approvato dal Consiglio di Amministrazione e mirato da un lato allo sviluppo sia delle competenze operative che di quelle manageriali e gestionali e dall'altro al consolidamento e alla crescita di un sistema di valori prevalente basato sul concetto di "servizio" sia interno che esterno, nel quale tutto il Personale possa riconoscersi consolidando il senso di appartenenza all'Istituto.

Inoltre è stato avviato un progetto di revisione organizzativa e procedurale dei "processi" aziendali mirato al miglioramento dell'efficienza dei servizi e della qualità del lavoro.

Vediamo in dettaglio le componenti più significative relative al costo del personale, ricordando che per ogni voce le spese sono imputate, per i motivi tributari sopra accennati a due separati conti.

Stipendi e salari (conti 82.01.01 e 82.02.01)

Complessivamente per la voce stipendi e salari si è avuto un costo di Lire 9.714.142.645, di cui Lire 9.267.240.960 sul conto 82.01.01 e Lire 446.901.685 sul conto 82.02.01.

Il consuntivo dei due conti registra un dato complessivo inferiore di Lire 40.857.355 rispetto al preventivo assestato. Tale differenza è interamente dovuta ad una previsione prudente circa l'entità finale del premio di risultato effettuata in fase di assestamento.

Giova sottolineare come a partire dal 1998 la corresponsione del Premio di risultato al Personale sia strettamente legato al comprovato miglioramento