Nel prospetto che segue sono elencati i 25 complessi immobiliari che, dal raffronto con le risultanze dell'esercizio precedente, hanno registrato a fine 2001 gli incrementi di canoni più consistenti.

(dati espressi in milioni di lire)

IMMOBILE	Uso	Anno 2001	Anno 2000	Variazione
ROMA-CINECITTA' DUE -VIA LAMARO	UFF.	5.455,0	3.398,3	2.056,7
ROMA-PIAZZA MARCONI 25	UFF.	8.897,4	7.281,9	1.615,5
ROMA-PIAZZALE APPIO 1	COMM.	2.500,0	1.404,3	1.095,7
NAPOLI-CENTRO DIREZIONALE F2	UFF.	2.098,1	1.053,5	1.044,6
MILANO-CORSO COMO 15	COMM.	4.502,1	3.769,2	732,9
MILANO-VIA LAMPEDUSA 13	UFF.	2.044,8	1.321,5	723,3
N.SCO DI OPERA (MI) SPORTING MIR.LE	RES./COMM.	7.592,8	7.026,2	566,6
MILANO-VIA CAVRIANA 20	UFF.	500,0	sfitto	500,0
ROMA-VIA PIENZA-VILL. ALPI	RES.	3.024,3	2.548,2	476,1
ASSAGO (MI) MILANOFIORI	UFF.	3.514,3	3.052,6	461,7
ROMA-VIA SANSOTTA 97	UFF.	1.278,7	897,1	381,6
MILANO-VIA CAVRIANA 14	UFF.	1.438,8	1.096,7	342,1
MILANO-VIA VIVIANI 8	UFF.	1.190,6	856,6	334,0
ROMA-VIA CHIALA/SUVERETO 230-250	RES.	2.028,6	1.721,2	307,4
MILANO-VIA BRENTA 29	UFF./COMM.	2.365,3	2.080,3	285,0
PALERMO-VIA MAGLIOCCO 46	UFF.	1.169,9	926,2	243,7
VIMODRONE (MI)-MEDIOLANUM	RES.	2.932,6	2.705,9	226,7
MILANO-VIA MERAVIGLI/CAMPERIO	UFF./COMM.	7.200,2	6.974,0	226,2
MILANO-VIA VIVIANI 12	RES./COMM.	496,1	274,9	221,2
MILANO-VIA LORENTEGGIO 257	UFF.	10.348,0	10.140,7	207,3
SEGRATE (MI) - PAL. RAFFAELLO	UFF./COMM.	354,4	166,1	188,3
PIEVE EM. (MI) -VIA DEI TULIPANI	UFF./COMM.	2.736,4	2.548,2	188,2
PISA-S. MICHELE DEGLI SCALZI	RES./COMM.	2.093,8	1.940,9	152,9
MILANO-LACCHIARELLA-IL GIRASOLE	UFF./COMM.	150,0	sfitto	150,0
ROMA- VIA VAGLIA/MONTAIONE	RES	1.319,6	1.201,4	118,2

Emerge da quanto riportato in tabella che i maggiori incrementi attengono in gran parte agli immobili a destinazione commerciale e terziario (rispettivamente 13,42% e 6,94%) a conferma che le scelte operate dall'Ente con il progetto di recupero e di valorizzazione del patrimonio stesso sta offrendo risultati positivi attraverso il consistente ritorno degli investimenti.

Apprezzabili risultati si sono registrati anche in ordine al residenziale (l'incremento è del 5,11% di cui il 2% per ISTAT), per effetto di numerosi contratti rinnovati a canone di mercato e di quelli che, rinnovati negli anni 1994-1998 a "patti in deroga" con aumenti graduali nel passaggio dall'equo canone, sono pervenuti ormai a regime. Merita particolare menzione l'incremento verificatosi per il complesso residenziale Sporting Mirasole in Noverasco di Opera

(MI): per il complesso, comprendente 760 appartamenti, è stato raggiunto un accordo con le Organizzazioni sindacali degli inquilini per l'applicazione di canoni concordati (legge n. 431 del 1998) a tutti coloro i quali erano ancora in regime di "equo canone". I primi contratti secondo la nuova disciplina sono stati già stipulati nel 2001, ma la gran parte di essi sono giunti a conclusione nei primi mesi di quest'anno, con un ulteriore significativo incremento delle entrate. A conclusione dell'operazione l'Ente potrà registrare anche il risparmio fiscale per ICI e Irpeg consentito dalla legge.

Degli altri immobili di cui si compone il patrimonio dell'Ente, rispetto al precedente esercizio, 5 di essi hanno prodotto incrementi per canoni compresi fra 100 e 150 milioni di lire; 35 hanno registrato aumenti compresi fra 50 e 100 milioni di lire, mentre 121 sono quelli che hanno riportato incrementi al di sotto di £. 50 milioni.

Per 24 immobili si sono verificati, invece, decrementi per complessive £. 3.776 milioni. Di essi, i più significativi riguardano i complessi immobiliari in Milano Via Pola/Taramelli rimasto pressochè sfitto per i noti lavori di ristrutturazione, in Via Medici del Vascello 14/26/40 per l'avvenuto rilascio da parte di società ed amministrazioni locatarie; Torino Via Cigna e San Mauro Torinese per disdetta del rapporto locativo da parte dei rispettivi locatari.

Anche il recupero delle spese di gestione, pari nel 2001 a £. 54.344.703.405 ha registrato un incremento rispetto all'anno precedente di £. 7.334 milioni,

pari al 15,6%, notevolmente più consistente di quello di sole £. 628 milioni circa verificatosi nell'esercizio 2000 rispetto al 1999.

Per quanto riguarda le spese sono proseguite anche nel 2001, nell'ambito del piano pluriennale per il pieno recupero del patrimonio immobiliare, le attività di manutenzione e di valorizzazione degli immobili, soprattutto quelli suscettibili di maggiori redditi futuri.

Primo fra tutti, il grosso complesso immobiliare sito in Milano in Via Pola angolo Via Taramelli (sono stati eseguiti nel 2001 lavori per circa £. 47,5 miliardi in aggiunta a quelli per oltre £. 7 miliardi realizzati nell'esercizio precedente).

Il complesso, che sarà completato entro l'anno 2002 per una ulteriore spesa prevista di 34 milioni di euro (di cui circa 9 recuperabili dalla Regione Lombardia, in qualità di locataria) a carico del bilancio del prossimo esercizio, consentirà di realizzare, a consegne ultimate, un canone complessivo di circa 10 milioni di euro in base agli accordi contrattuali già conclusi.

Non di meno, le spese per le prestazioni erogate durante l'esercizio 2001 da fornitori e professionisti esterni, affluite nel conto economico, sono state non solo ampiamente contenute entro i limiti degli stanziamenti di bilancio, ma hanno registrato complessivamente una apprezzabile riduzione rispetto all'esercizio precedente (oltre £. 1.358 milioni in meno), nonostante l'entità di alcune di esse direttamente correlate ai programmi di riqualificazione degli immo-

bili e dei relativi impianti ed al miglioramento qualitativo di servizi.

Infine, le operazioni di dismissione portate a termine nell'esercizio 2001, concernenti gli immobili in Roma - Via Farini/Piazza Esquilino e in Piacenza-Via dei Mille, hanno apportato nelle casse dell'Ente introiti per oltre 64 miliardi di lire che vanno ad incrementare le risorse finanziarie nella prospettiva di una sorta di "autofinanziamento" del patrimonio per le spese necessarie alla riqualificazione e ristrutturazione di quei cespiti che, rimessi a posto, sono suscettibili di sensibili miglioramenti delle loro potenzialità reddituali.

I risultati dell'esercizio 2001 forniscono i primi concreti e significativamente positivi riscontri della politica attivata dall'Ente negli ultimi anni volta al riordino delle gestioni patrimoniali e alla riqualificazione e ammodernamento dei cespiti suscettibili di maggiori redditi attraverso adeguati investimenti. Ciò ha indotto il Consiglio di Amministrazione, nei primi mesi del corrente anno, a porre allo studio un piano globale di riassetto del patrimonio immobiliare, con la finalità di completare nei prossimi anni il processo già avviato volto a ripristinare lo stato di decoro di molti immobili e ricercare una più elevata redditività dei cespiti sui quali si interviene.

Infatti l'attuale stato del patrimonio immobiliare è nel complesso per molti versi soddisfacente, ma presenta ancora notevoli margini di miglioramento sia per quanto riguarda lo stato generale di manutenzione (e ciò si riflette direttamente sul valore dei beni) sia per ciò che attiene la redditività.

Il programma e le strategie da attuare si possono articolare in due punti essenziali: dismissione dei cespiti non più utili alle strategie dell'Ente; riqualificazione degli immobili con potenziale di reddito inespresso.

Già si è dato l'avvio ad una analisi degli immobili passibili di dismissioni ed alla individuazione dei più importanti cespiti su cui intervenire per una loro idonea riqualificazione. Il progetto che si andrà a delineare riveste una enorme importanza per l'Ente, soprattutto in considerazione del fatto che il cospicuo patrimonio immobiliare costituitosi negli anni è posto a garanzia della continuità dell'erogazione delle future prestazioni previdenziali e costituisce la parte preponderante della riserva legale dell'Ente prevista dal decreto legislativo n. 509 del 30.6.1994. Per tale motivo ne verrà data presentazione e ampia illustrazione al Consiglio Nazionale non solo delle linee guida che verranno definite ma anche delle sue concrete applicazioni a cui si darà corso successivamente negli anni a venire.

Per quanto riguarda le spese generali e di amministrazione (complessive £. 63.281 milioni), si è registrato nell'esercizio un forte incremento di quelle relative ai servizi. Esso è dovuto in gran parte alla spesa per i compensi all'Esatri per l'incasso dei contributi quota A del Fondo generale per il 2001 (circa £. 3.300 milioni), spese non sostenute nel precedente esercizio per il ruolo del 2000 a causa della nota ritardata sua notifica (anzi i compensi relativi all'incasso dei contributi del 2000 sono stati sostenuti nel 2001 e compaiono tra gli oneri straordinari per circa £. 6.800 milioni). La differenza tra i due dati dimostra il

notevole risparmio di spese conseguito dall'Ente con la stipula della convenzione con Esatri, e la non comparabilità dei dati contabili dei due esercizi.

Anche le spese postali (£. 1.865 milioni) hanno subìto un notevole incremento, pressocchè raddoppiando l'importo sostenuto nell'esercizio precedente, fondamentalmente a causa delle comunicazioni inviate a tutti gli iscritti in materia di contribuzioni. Pure le spese per gli organi amministrativi e di controllo hanno subìto un incremento di oltre £. 600 milioni, soprattutto a causa del maggior numero di riunioni dei vari organi statutari, collegiali e consultivi verificatesi nell'anno.

Le spese per il personale in servizio hanno subìto un incremento di oltre £. 2.500 milioni (+ 6,59 % rispetto all'esercizio precedente) soprattutto a causa del rinnovo, intervenuto nell'anno, dei contratti collettivi nazionali di lavoro del personale dipendente e dirigente che erano scaduti il 31.12.1999.

Con il rinnovo dei contratti di lavoro del personale è maturata l'esigenza di procedere ad una ristrutturazione dei Servizi dell'Ente, volta non solo alla valorizzazione e sviluppo delle risorse umane anche attraverso il potenziamento e la qualificazione delle professionalità esistenti, ma anche per realizzare una organizzazione fortemente integrata ed efficace al fine di migliorare la qualità dei servizi forniti agli iscritti e di esaltare il ruolo di supporto della struttura alle funzioni di indirizzo strategico e gestionale degli organi amministrativi. Dopo la nomina del Direttore Generale, avvenuta nel mese di novembre, è stata introdotta una prima macro-suddivisione della struttura in Dipartimenti (previdenza, gestione patrimonio immobiliare, investimenti patrimoniali, affari generali, personale, ragioneria, elaborazione dati), e l'individuazione di due vice Direttori Generali nei responsabili dei Dipartimenti della previdenza e delle gestioni del patrimonio immobiliare. Il progetto completo della ristrutturazione è in fase di avanzata elaborazione e verrà ultimato a breve.

L'andamento delle spese e degli investimenti per il Dipartimento Elaborazione Dati fa registrare anche per l'anno 2001 un certo contenimento dei valori, in linea con il principio di auspicata stabilizzazione delle spese nel loro complesso. Tuttavia, continua la tendenza a mantenere costantemente elevato il livello tecnologico delle apparecchiature e degli applicativi software in uso presso l'Ente.

Tutto ciò, comunque, non ha impedito la realizzazione di importanti progetti pianificati per l'anno 2001. Ci si riferisce, in special modo, all'adeguamento all'euro di tutto il sistema informatico della Previdenza e del Patrimonio, nonchè delle procedure legate essenzialmente alle attività di gestione della contabilità (Dipartimento della Ragioneria) e della gestione del personale, ottenuto attraverso l'acquisizione di prodotti e servizi ad hoc, ma favorito soprattutto dal completo utilizzo del personale interno dell'Ente: grazie, infatti, all'attività propria di figure qualificate e specializzate, si è giunti all'obiettivo prefissato con notevoli risparmi di gestione. Le spese sostenute per l'adeguamento all'euro hanno inciso sulle spese per il Dipartimento Elaborazione Dati per un totale di £. 87.750.005.

Sono diminuite le spese di assistenza e di manutenzione, da parte di esterni, di prodotti ed applicativi in uso presso l'Ente,: infatti, ad oggi, la quasi totalità di queste attività sono affidate alle risorse interne, il che ha garantito un ulteriore risparmio di oneri, con eguali esiti positivi, ma soprattutto con il vantaggio di poter intervenire direttamente, in tempi brevi, sugli applicativi.

Nell'ambito delle immobilizzazioni immateriali nell'ultimo anno si è ultimato il progressivo adeguamento del numero di licenze d'uso di prodotti di Office Automation ai pacchetti software effettivamente installati; a tale scopo, si è proceduto all'acquisto di n. 50 licenze d'uso per le installazioni effettuate durante il 2001.

Gli investimenti effettuati per le "Immobilizzazioni tecniche" risultano in linea con quanto preventivato per l'esercizio: infatti, nell'opportunità di continuare il processo di ammodernamento del sistema informatico e delle apparecchiature a servizio del Dipartimento Elaborazione Dati e dell'Ente - anche attraverso la necessaria sostituzione di alcune apparecchiature con più di 5 anni di vita con macchine aventi tecnologie più adeguate alle nuove esigenze - si è reso indispensabile l'acquisto di Personal Computer, stampanti ed altre attrezzature più idonee all'utilizzo delle nuove procedure che man mano vengono rese operative in effettivo. Meritano menzione gli acquisti di n. 70 PC (marchio Compaq) e n. 45 stampanti (marchio HP), con una spesa di £. 257.418.000, nonché l'acquisto della stampante digitale a colori Xerox 2045 acquisita per ottimizzare le prestazioni per la stampa dei bilanci, dei fascicoli, relazioni, immagini e pubblicazioni che illustrano le attività dell'Ente, anche considerato il previsto aumento delle attività di stampa, con necessario miglioramento della qualità delle stampe che vengono prodotte.

Gli investimenti realizzati, in ogni caso, hanno permesso di contenere i costi sostenuti, soprattutto grazie al fatto che, per tutte le gare di aggiudicazione, si è ritenuto opportuno rivolgersi direttamente alle Case madri costruttrici, le quali garantiscono il massimo sconto sul marchio acquisito, riservando all'Ente le condizioni di miglior favore possibile; infatti, mettendo in concorrenza grandi marchi (Dell, HP, Compaq, IBM), è possibile acquisire apparecchiature di analogo livello tecnologico e qualitativo al costo più basso.

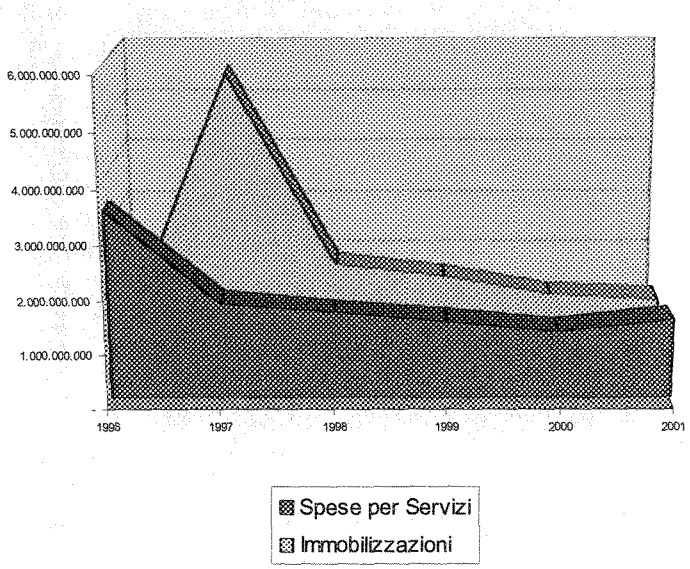
A proposito dell'acquisizione delle apparecchiature a servizio dell'Ente, la scelta del Dipartimento Elaborazione Dati si è assestata verso un'attenta valutazione delle configurazioni hardware e software necessarie, al fine di ottenere le migliori soluzioni tecniche a costi vantaggiosi. Si preferisce, in altre parole, orientare le proprie opzioni di acquisto verso proposte di prodotti stabili sul mercato, preferendo forniture di merci già testate rispetto ad articoli di "ultimo grido", ma che non garantiscono esiti qualitativi certi.

Nell'ambito degli oneri per la formazione del personale, merita sicuramente menzione lo svolgimento dei corsi in ambiente Unix, per l'utilizzo del nuovo sistema servente in tecnologia RISC, nonché sui prodotti ORACLE attualmente utilizzati. Tali corsi di formazione, destinati alle varie figure professionali interne chiamate a realizzare il progetto relativo al decentramento dei proces-

si elaborativi in ambiente dipartimentale, sono iniziati alla fine dell'anno 2000, ma si sono svolti in misura massiccia soprattutto durante il 2001, il che spiega l'aumento delle spese ad essi relative.

In sintesi, l'andamento degli oneri sostenuti per le "Spese per Servizi" del Dipartimento Elaborazione Dati permette di rilevare un leggero aumento rispetto all'anno precedente, dovuto essenzialmente alle spese per le attività di manutenzione software ed assistenza specialistica sui prodotti Oracle - e per i relativi corsi di formazione sopra richiamati - sostenute nell'ambito del progetto di migrazione delle procedure in ambienti standard. Contestualmente, si registra una lieve flessione dei valori delle "Immobilizzazioni", grazie al contenimento degli oneri sopra descritto.

Nel grafico seguente è rappresentato l'andamento delle curve legate alle "Spese per servizi" ed agli "Investimenti".



Anche nel 2001 sono state incrementate e sviluppate numerose iniziative volte a fornire agli iscritti assistenza, tutela, informazioni e divulgazioni, nell'ottica di una cultura di "accompagnamento" dell'iscritto lungo tutta la sua vita previdenziale per allargare i fronti della tutela sociale. Al riguardo preme ricordare il potenziamento della polizza-convenzione con le Assicurazioni Generali per l'assistenza sanitaria integrativa, attraverso l'estensione della copertura anche al nucleo familiare dell'iscritto. Il buon successo di adesioni ottenuto e la rappresentazione da parte della categoria di ulteriori miglioramenti dell'iniziativa hanno indotto l'Ente ad allargare i contenuti della convenzione per il suo rinnovo biennale giugno 2002-giugno 2004, introducendo sia per gli iscritti che per i familiari una opzione per una copertura assicurativa più allargata (c.d. polizza di secondo livello), come ampiamente illustrato con la pubblicazione sul giornale della previdenza e con un diretto invio documentale a ciascun iscritto nello scorso mese di aprile.

Sono state poste allo studio ulteriori iniziative in campo assicurativo, soprattutto per quanto riguarda la responsabilità professionale e la c.d. responsabilità dirigenziale. E' un tema molto sentito dalla categoria, di grossa attualità, su cui l'Ente si sente fortemente impegnato a individuare le soluzioni più idonee da proporre agli iscritti.

L'Ente ha continuato ad assicurare durante l'anno, per la rappresentazione di tematiche previdenziali, la presenza di propri rappresentanti (Presidente, Vice Presidenti, Consiglieri, Dirigenti e personale qualificato) in numerosi convegni e congressi di tutte le organizzazioni mediche e odontoiatriche e dei vari Ordini provinciali, con la contemporanea presenza di postazioni Enpam (richiestissime e molto apprezzate) presso le quali è possibile ottenere informazioni e dati sulle singole posizioni previdenziali in tempo reale, anche con collegamenti telematici continui con gli uffici della sede.

Gli uffici riservati all'accoglienza del pubblico e alle informazioni previdenziali sono stati spostati in nuovi locali proprio di fronte al portone della sede dell'Ente, per una loro migliore visibilità e per un più agevole accesso da parte degli iscritti.

Anche le convenzioni per mutui edilizi stipulate con tre importanti istituti bancari a condizioni agevolate stanno riscuotendo un notevole apprezzamento da parte degli iscritti. Basti pensare che con la Banca Nazionale del Lavoro sono stati stipulati n.721 mutui nel 2001 e ulteriori 423 operazioni sono state poste in essere nei primi mesi del 2002; l'Istituto S.Paolo Imi ha erogato dal 1999 al 2001 n.1.686 mutui, di cui 550 nel 2001, ed altri 366 mutui nei primi 4 mesi del 2002; il Monte dei Paschi di Siena ha erogato 1.320 mutui fino al 2001 e ulteriori 165 nei primi 4 mesi del 2002.

Sono state infine bandite nell'anno le preannunciate n. 7 borse di studio per giovani medici, intitolate alla memoria dei compianti Dott. Boni, Dott. Costa e Dott. Zunino; le Commissioni incaricate hanno ormai ultimato i propri lavori e le borse (finanziate da Rolo Banca, Banca di Roma e Fondazione Baroni del Monte dei Paschi di Siena), verranno subito dopo immediatamente erogate.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene di aver operato al meglio nel primo anno pieno della sua attività, nel rispetto del mandato ricevuto teso al potenziamento e miglioramento della tutela previdenziale della categoria, per tutto quanto sopra rappresentato e non solo per il brillante risultato economico dell'esercizio. A ciò ha fortemente contribuito l'impegno, la professionalità e la collaborazione della struttura, dal Direttore Generale ai Dirigenti ed al personale tutto, per i quali i risultati raggiunti devono costituire uno stimolo ulteriore a migliorare ed a rendere sempre più efficace l'attività dell'Ente.

Un sentito ringraziamento è rivolto agli Ordini provinciali per la preziosa collaborazione prestata, al di là del concreto riconoscimento del contributo forfettario alle spese erogato nell'anno.

Il Consiglio di Amministrazione rivolge infine un sentito ringraziamento al

Consigliere Avv. Vaiano, che si è dimesso nel maggio 2001 per l'oberosità dei propri impegni professionali, e un caloroso e commosso abbraccio al Consigliere Dott. Michieletto, dimessosi recentemente per gravi motivi di salute. Resterà in tutti sempre alto l'apprezzamento per la sua attività di Consigliere, svolta sempre con grande equilibrio, competenza, professionalità, correttezza e profonda umanità.