Conto economico riclassificato

(in migliaia di euro)

Conto economico scalare	valori al 31/12/01	valori al 31/12/02	variazione assoluta	variazione %
A) Valore della gestione caratteristica	36.732	41.374	4.642	13
B) Costi previdenziali della gestione caratteristica	-28.107	-30.400	-2.293	8
Risultato della gestione previdenziale (A+B)	**8.625**	**10.974**	**2.349**	**27**
C) Spese generali ed amministrative della gestione caratteristica	-2.708	-3.371	-663	24
Risultato della gestione caratteristica (A+B+C)	**5.917**	**7.603**	**1.686**	**28**
D) Risultato della gestione finanziaria	1.764	-2.355	-4.119	-234
E) Risultato della gestione immobiliare	310	801	491	158
F) Risultato della gestione straordinaria	493	1.297	804	163
G) Rivalutazione garantita Legge 335/95	-5.757	-6.755	-998	17
Risultato ante imposte (A+B+C+D+E+F+G)	**2.727**	**591**	**-2.136**	**-78**
H) Oneri tributari	-718	-573	145	-20
Avanzo di esercizio (A+B+C+D+E+F+G+H)	**2.009**	**18**	**-1.991**	**-99**

14. Contabilità patrimoniale

Dall'esame del prospetto che segue si può rilevare che l'incremento nell'attivo della situazione patrimoniale (+34,57%) è influenzato dall'aumento delle disponibilità liquide, data la elevata consistenza dei depositi bancari a seguito del disinvestimento di pronti contro termine a fine anno e dell'investimento ai primi del 2003.

Da evidenziare anche l'incremento delle immobilizzazioni materiali (249,70%), dipendente prevalentemente dall'aumento della voce "terreni e fabbricati", con 77,602 milioni di euro d'incremento.

La voce relativa alle "attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" subisce un netto decremento rispetto all'esercizio precedente (-24,72%), influenzato dai suddetti PCT.

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentano le partecipazioni in altre imprese e crediti verso altre imprese.

Nel passivo la posta di maggiore consistenza è quella relativa alla voce "debiti", che ha subìto un forte incremento rispetto all'esercizio precedente (+369,6%) e che rappresenta l'87,98% del totale del passivo.

Tali debiti sono costituiti da debiti verso fornitori, nella cui voce sono registrati i debiti a saldo riferibili al pagamento dilazionato dell'acquisto dell'immobile in Roma, per 24,800 mila euro.

L'incremento dei ratei e risconti passivi si riferisce per la sua totalità ai risconti passivi per quote di interessi, contabilizzati nell'esercizio, ma di competenza degli esercizi successivi.

Il patrimonio netto è passato da 180.291.897,00 euro dell'esercizio 2001 a 217.629.998,00 euro dell'esercizio 2002, con un incremento pari al 20,7%, influenzato dall'incremento del fondo contributo soggettivo che costituisce il 76% del patrimonio netto, nonché dal fondo rivalutazione L. 335/95.

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVO	2001(*)	%	2002	%	%(**)
Immobilizzazioni immateriali	496.909	**0,26**	558.541	**0,22**	**12,40**
Immobilizzazioni materiali	26.634.818	**13,99**	93.143.046	**36,36**	**249,70**
Immobilizzazioni finanziarie	754.650	**0,40**	754.650	**0,29**	**0,00**
Crediti dell'attivo circolante	24.726.138	**12,99**	30.232.824	**11,80**	**22,27**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	132.466.531	**69,58**	99.720.288	**38,92**	**-24,72**
Disponibilità liquide	3.857.412	**2,03**	30.464.724	**11,89**	**689,77**
Ratei e risconti	1.443.521	**0,76**	1.315.026	**0,51**	**-8,90**
Totale attivo	**190.379.979**	**100,00**	**256.189.099**	**100,00**	**34,57**
Conti d'ordine	**6.493.813**		**388.634**		

PASSIVO	2001(*)	%	2002	%	%(**)
Fondo per rischi ed oneri	2.271.648	**22,52**	3.392.486	**8,80**	**49,34**
Fondo trattamento fine rapporto	59.735	**0,59**	84.218	**0,22**	**40,99**
Debiti	7.224.331	**71,61**	33.925.374	**87,98**	**369,60**
Fondi ammortamento	495.548	**4,91**	886.578	**2,30**	**78,91**
Ratei e risconti passivi	36.816	**0,36**	270.443	**0,70**	**634,58**
Totale passivo	**10.088.078**	**100,00**	**38.559.099**	**100,00**	**282,22**
Patrimonio netto :					
Fondo contributo soggettivo	135.167.632	**74,97**	165.514.390	**76,05**	**22,45**
Fondo rivalutazione L.335/95	17.038.055	**9,45**	23.974.177	**11,02**	**40,71**
Fondo contributo maternità	123.019	**0,07**	159.754	**0,07**	**29,86**
Fondo riserva straordinaria	24.607.722	**13,65**	26.617.667	**12,23**	**8,17**
Fondo di riserva (art.12 c. 7 reg.to EPPI)	1.345.524	**0,75**	1.345.524	**0,62**	**0,00**
Avanzi /disavanzi portati a nuovo	0	**0,00**	0	**0,00**	**0,00**
Avanzo/disavanzo di esercizio	2.009.945	**1,11**	18.486	**0,01**	**-99,08**
Totale patrimonio netto	**180.291.897**	**100,00**	**217.629.998**	**100,00**	**20,71**
Differenza di arrotondamento	4		2		
Totale a pareggio	**190.379.979**		**256.189.099**		
Conti d'ordine	**6.493.813**		**388.634**		

(*) valori ai soli fini comparativi

(**) % di variazione rispetto all'esercizio precedente

15. Fatti rilevanti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 3 aprile 2003 l'Ente di Previdenza ha inoltrato ai Ministeri vigilanti competenti specifica comunicazione in merito all'adeguamento e modifica della percentuale della contribuzione integrativa dall'attuale 2% al 4% del volume d'affari. La decisione, che sarà tradotta in sede di modifica del regolamento dell'EPPI, si legittima in considerazione dell'adeguamento della percentuale ivi indicata del 4%, già adottata con provvedimento normativo ad hoc dalla Cassa Geometri e deliberata dalla Cassa degli Ingegneri ed Architetti (INARCASSA) ovvero dagli enti di previdenza delle altre categorie professionali tecniche che operano in campi assimilati o assimilabili, da un punto di vista funzionale, alle attività poste in essere dal perito industriale. La necessità di modificare la suddetta percentuale per contribuzione integrativa si giustifica nella logica del rispetto delle regole della libera concorrenza tra le professioni ed impone un immediato provvedimento da parte dell'Ente.

In data 29 aprile 2003 l'Ente ha deliberato la cessione alla Società Generali SpA delle quote di partecipazione al capitale sociale al valore nominale della GENCASSE SpA – Compagnia Vita e Previdenza. La decisione, peraltro adottata dalle Casse di Previdenza associate all'AdEPP ovvero da tutti gli azionisti fondatori, si giustifica in considerazione di una adesione minima dei professionisti cui era rivolta la previdenza integrativa gestita dalla Compagnia, che ha determinato la scarsa convenienza, in termini di rischi nella partecipazione, per l'EPPI, nella detenzione delle relative quote.

La positiva valutazione in ordine alla cessione delle quote è data anche dalla garanzia che sarà riconosciuta a favore dei professionisti che hanno aderito all'iniziativa, in quanto la previdenza integrativa continuerà ad essere gestita alle stesse condizioni direttamente dalla Società Generali S.p.A..

16. Conclusioni

Dall'analisi delle risultanze economiche e patrimoniali dell'esercizio in esame è emerso un netto decremento dell'avanzo di esercizio, passato da 2.009.945,00 euro del 2001 a 18.489,00 del 2002, correlato prevalentemente ai maggiori costi ed oneri straordinari relativi alla gestione immobiliare e al decremento subìto dagli interessi e proventi finanziari dovuto all'andamento negativo dei mercati.

Sicchè deve essere ribadita l'esigenza della cautela nell'impiego delle disponibilità nonché del contenimento entro limiti accettabili e prestabiliti del rischio degli investimenti mobiliari, con particolare riguardo a quelli azionari.

Da evidenziare il peso avuto, nel risultato dell'esercizio, del riaccertamento delle contribuzioni, che si protrae dal 1996, e dal riallineamento tra la stima dei dati della contribuzione dell'esercizio precedente e l'accertamento dell'anno in corso, che vengono a determinare variazioni negative e positive influenti sul risultato dell'esercizio.

Non senza considerare che la natura dell'Ente e la specifica connotazione dei prelievi contributivi inducono a ritenere necessario che gli oneri di generale funzionamento siano correlati alle effettive esigenze di gestione e che le spese per consulenze siano ridotte all'essenziale.

Al riguardo non può non esprimersi qualche perplessità in ordine al contributo in favore del Consiglio Nazionale dei Periti Industriali, volto alla realizzazione di una campagna nazionale indirizzata agli studenti dello specifico settore coinvolgente tutte le sedi universitarie.



PAGINA BIANCA

ENTE DI PREVIDENZA DEI PERITI INDUSTRIALI (E.P.P.I.)

ESERCIZIO 2002

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PAGINA BIANCA

Signori Consiglieri,

l'ottimismo legato ad una aspettativa di ripresa dei mercati finanziari che avrebbe dovuto influenzare positivamente l'esercizio appena chiuso, è stato purtroppo disatteso. Hanno influito negativamente sia gli eventi successivi all'11 settembre quali, il conflitto israelo-palestinese, l'attentato ceceno al teatro di Mosca, da ultimo la crisi Irachena e sia un generale senso di sfiducia degli investitori verso l'economia mondiale.
Infatti, ancora oggi, nonostante la fine del conflitto e la caduta del regime di Saddam Hussein, non si è realizzata la tanto attesa inversione di tendenza dei mercati finanziari.
Il motivo di questa mancata ripresa è probabilmente da ascriversi proprio all'assenza di quel clima di corale fiducia che rappresenta spesso l'indispensabile premessa per il ritorno sulla via della solida crescita. La fiducia potrà essere riacquistata solo in presenza di positivi e stabili dati relativi ai fondamentali dell'economia statunitense e conseguentemente anche di quella europea. Indice rilevatore della sfiducia è dato da una analisi, dello sviluppo del PIL statunitense che si è attestato al 2,4%, ma che paradossalmente è stato determinato principalmente dalla crescita dei consumi privati e pubblici e non già dagli investimenti. I correttivi adottati dalla Federal Reserve, finalizzati ad incoraggiare i mercati in generale e principalmente quelli immobiliari, grazie alla maggiore convenienza dei mutui residenziali, sono stati rivolti verso la riduzione dei tassi all'1,25% - livello più basso da 41 anni - .
Conseguenza di tale scenario recessivo è stata la contrazione anche dei rendimenti finanziari dei titoli di proprietà dell'Ente. La gestione finanziaria ha registato per la prima volta un saldo negativo di euro 2,355 milioni, dovuto principalmente alla svalutazione civilistica delle quote di fondi azionari il cui valore di mercato ha registrato un considerevole deprezzamento rispetto al valore di bilancio alla data di chiusura dell'esercizio.
Purtuttavia grazie alla preventiva corretta valutazione del rapporto rischio rendimento e quindi alla prudente e precisa individuazione dell'asset allocation degli investimenti mobiliari, le gestioni affidate alle tre società di intermediazione hanno fatto registrare performances superiori, in termini assoluti, rispetto al relativo benchmark di riferimento.
Non meno significativa è l'economicità della gestione che ha nella oculatezza della spesa, congiuntamente all'incremento della contribuzione integrativa, uno dei suoi pilastri. Il contenimento delle spese generali ed amministrative, che rappresentano il 36% della suddetta contribuzione destinata alla copertura di tali oneri (+3% rispetto il 2001), e l'incremento della stessa del 13% rispetto allo scorso esercizio hanno consentito, unitamente alla rendita immobiliare (euro 801 mila) ed all'attenta gestione dell'insoluto e del suo recupero, la copertura dell'onere corrispondente alla rivalutazione di legge dei singoli montanti.
Nel descritto riassunto scenario tutt'altro che favorevole, l'impegno del Consiglio di Amministrazione è stato rivolto ad una crescita dimensionale delle attività dell'Ente e di una riduzione al minimo delle perdite. Si evidenzia, in tal senso come il Patrimonio Netto dell'Ente, pari ad euro 217,630 milioni, sia cresciuto del 20,7% e l'esercizio registri un avanzo di euro 18 mila.

La contribuzione

L'esercizio 2002 conferma il trend positivo di crescita della contribuzione dovuta dagli iscritti, che registra un + 13% rispetto l'anno precedente. Fattori caratterizzanti il suddetto andamento sono stati sia la crescita dei redditi, pari a un + 4%, sia l'aumento, altrettanto importante, del numero degli iscritti. Al 31 dicembre 2002 risultano numero 12.754 potenziali iscritti attivi. L'incremento in valore assoluto è pari a 2.197 iscritti (+21%). Il forte aumento delle iscrizioni nell'anno 2002 e del numero di dichiarazioni reddituali presentate per gli anni dal 1996 al 2001 è da attribuirsi anche all'attivazione della procedura esecutiva giudiziale da parte dell'Ente, rivolta all'accertamento dell'esistenza dei presupposti e condizioni di iscrivibilità e alla recuperabilità del credito contributivo per gli anni 1996 e 1997.
In merito si evidenzia che nel corso del 2002 sono stati recuperati con procedura extra-giudiziale, quale la rateizzazione, crediti contributivi per complessivi euro 2,940 milioni e sanzioni regolamentari per euro 0,6 milioni. In tutto sono state attivate n.380 pratiche di rateizzazione il cui tasso medio annuo di dilazione è risulato pari al 7,19%.

ANNO RIFERIMENTO	REDDITO NETTO	VOLUME D'AFFARI	SOGGETTIVO DOVUTO	INTEGRATIVO DOVUTO	MATERNITA' DOVUTO	ISCRITTI ATTIVI
1996 (1)	**192.456.109,33**	**245.671.765,17**	**19.318.930,15**	**4.978.073,79**	**48.550,44**	**9.409**
VMProcapite	**20.454,47**	**26.110,29**	**2.053,24**	**529,08**	**5,16**	
VARIAZIONE (t - t-1)	192.456.109,33	245.671.765,17	19.318.930,15	4.978.073,79	48.550,44	9.409
VARIAZIONE % (t - t-1)						
1997	**211.336.004,65**	**339.921.266,14**	**20.870.340,41**	**6.881.785,50**	**49.726,92**	**9.637**
VMProcapite	**21.929,65**	**35.272,52**	**2.165,65**	**714,10**	**5,16**	
VARIAZIONE (t - t-1)	18.879.895,32	94.249.500,97	1.551.410,26	1.903.711,71	1.176,48	228
VARIAZIONE % (t - t-1)	10%	38%	8%	38%	2%	2%
1998	**232.802.641,36**	**364.041.278,58**	**22.769.384,74**	**7.358.841,54**	**51.548,40**	**9.990**
VMProcapite	**23.303,57**	**36.440,57**	**2.279,22**	**736,62**	**5,16**	
VARIAZIONE (t - t-1)	21.466.636,71	24.120.012,44	1.899.044,33	477.056,04	1.821,48	353
VARIAZIONE % (t - t-1)	10%	7%	9%	7%	4%	4%
1999	**257.671.473,37**	**392.744.488,64**	**24.696.782,48**	**7.941.138,08**	**53.638,20**	**10.395**
VMProcapite	**24.788,02**	**37.782,06**	**2.375,83**	**763,94**	**5,16**	
VARIAZIONE (t - t-1)	24.868.832,01	28.703.210,06	1.927.397,74	582.296,54	2.089,80	405
VARIAZIONE % (t - t-1)	11%	8%	8%	8%	4%	4%
2000	**272.640.520,33**	**420.391.597,48**	**26.217.528,32**	**8.499.746,03**	**55.346,16**	**10.726**
VMProcapite	**25.418,66**	**39.193,70**	**2.444,30**	**792,44**	**5,16**	
VARIAZIONE (t - t-1)	14.969.046,96	27.647.108,84	1.520.745,84	558.607,95	1.707,96	331
VARIAZIONE % (t - t-1)	6%	7%	6%	7%	3%	3%
2001	**284.127.330,17**	**437.792.640,43**	**27.003.462,50**	**8.837.507,97**	**54.474,12**	**10.557**
VMProcapite	**26.913,64**	**41.469,42**	**2.557,87**	**837,12**	**5,16**	
VARIAZIONE (t - t-1)	11.486.809,84	17.401.042,95	785.934,18	337.761,94	-872,04	-169
VARIAZIONE % (t - t-1)	4%	4%	3%	4%	-2%	-2%
2002 (2)	**5.851,47**	**5.906,39**	**28.235.000,00**	**9.480.000,00**	**65.810,64**	**12.754**
VMProcapite			**2.213,82**	**743,30**	**5,16**	
VARIAZIONE (t - t-1)			1.231.537,50	642.492,03	11.336,52	2.197
VARIAZIONE % (t - t-1)			5%	7%	21%	21%

(1) Il volume d'affari per l'anno 1996 è riferito al periodo dal 17/03/1996, data di entrata in vigore del D.Lgs.103/96, al 31/12/1996.

(2) La comunicazione annuale dei redditi professionali viene effettuata entro la data prescritta per la presentazione della dichiarazione annuale dei redditi (entro luglio 2003)

Le prestazioni previdenziali ed assistenziali

Il 2002 ha registrato un importante aumento delle prestazioni pensionistiche liquidate agli iscritti: si è, infatti, passati dalle 47 prestazioni al 31 dicembre 2001 alle 128 del 31 dicembre 2002, con un incremento del 172%. La suddivisione per tipologia è così articolata: 95 pensioni di vecchiaia; 11 di inabilità (delle quali 2 sono poi diventate, a seguito del decesso del beneficiario, pensioni di reversibilità); 5 pensioni di invalidità; 17 pensioni indirette.

In merito alle pensioni di invalidità ed inabilità va sottolineata la scelta operata dall'Ente, nel rispetto di una precisa norma regolamentare fortemente voluta anche in deroga ai principi generali, per andare incontro alle esigenze dei colleghi meno fortunati che hanno visto ridotta o del tutto annullata la loro capacità lavorativa e quindi reddituale a causa di eventi invalidanti o peggio ancora inabilitanti. A coloro che non fossero già titolari di altro trattamento pensionistico è stata concessa una provvidenza economica di natura assistenziale per aumentare la pensione fino al valore dell'assegno sociale dell'INPS nell'ipotesi di inabilità e fino al 70% dell'importo di detto assegno per le invalidità. Non solo, in applicazione della Legge 335/95, a tutti i pensionati di inabilità è stato integrato il montante con attribuzione della contribuzione figurativa a carico dell'Ente, consentendo con ciò l'erogazione di una prestazione più consona alle esigenze di questi sfortunati colleghi.

Ovviamente, come lascia sottointendere lo stesso aggettivo "figurativa", tale contribuzione non trova riscontro in versamenti effettuati dall'iscritto, ma è stata finanziata attingendo dal conto di cui all'art. 17 dello Statuto.

Il maggior onere globale sostenuto dall'Ente - con ciò intendendo non solo l'attribuzione della contribuzione figurativa, ma anche la liquidazione della provvidenza integrativa di natura assistenziale - per assicurare un reddito da pensione più consono alle esigenze di vita di questi soggetti, ha consentito di erogare ratei mensili di importo medio pari a euro 302 a fronte di ratei che, sulla base del solo sistema di calcolo contributivo, avrebbero avuto un importo medio mensile di appena euro 63.

E' innegabile, comunque, che nonostante i citati sforzi profusi, gli importi medi delle pensioni - ed il discorso va esteso per analogia ai trattamenti di vecchiaia nonché a quelli indiretti e di reversibilità (i quali, per legge, vengono liquidati in base a percentuali che vanno da un minimo del 60% ad un massimo del 100% del trattamento che sarebbe spettato, o che spettava all'iscritto) - non sono tali ad oggi da poter consentire il raggiungimento della "garanzia del tenore di vita precedentemente goduto" auspicato. Per tale ragione sono allo studio idonei correttivi alle disposizioni regolamentari vigenti, volti a consentire, nei limiti delle possibilità, non solo un intervento migliorativo delle aliquote di computo e di finanziamento delle prestazioni, ma anche sul coefficiente di trasformazione da applicare al montante per il calcolo della pensione.

È sempre attuale e costante l'impegno dell'EPPI, sia singolarmente che in sede Adepp, per un intervento legislativo che ponga fine all'ingiustizia fiscale che si traduce nella cosiddetta doppia tassazione, colpendo prima la redditività dei patrimoni e poi le prestazioni. Il regime fiscale applicato, così come è concepito, non è infatti dissimile a quello di un qualsiasi operatore privato che opera, invece, con fini di lucro e quindi non tiene conto delle finalità istituzionali rivolte ad assicurare prestazioni previdenziali ed assistenziali, assolvendo ad una finalità sociale secondo il dettato costituzionale, in assenza di qualsiasi finalità lucrativa. Al riguardo è bene sottolineare che qualcosa di importante si sta muovendo grazie alla Delega al Governo per la riforma del sistema fiscale statale (Approvata definitivamente dalla Camera dei Deputati il 26 marzo 2003) che prevederebbe un regime differenziato di favore per il risparmio affidato alle Casse di Previdenza Privatizzate.

La gestione mobiliare

La minaccia della guerra, i rinnovati timori di attentati terroristici, la fiacca ripresa economica, le ristrutturazioni di bilancio ed i crescenti timori sulla deflazione hanno contraddistinto l'anno borsistico appena chiuso. Nel corso del 2002 i mercati azionari hanno raggiunto performances negative pari ai livelli osservati l'ultima volta ai tempi della grande depressione degli anni Trenta. I corsi azionari, che dalla metà di ottobre avevano segnato un significativo recupero in un contesto di riduzione della variabilità, in relazione alla ripresa dei fondamentali dell'economia statunitense, all'inizio di dicembre, anche per effetto dell'instabilità indotta dalla crisi irachena, hanno ripreso a flettere: da allora gli indici più significativi quali il Dow Jones e il Nasdaq hanno registrato consistenti flessioni al ribasso. Del conseguente deflusso di fondi dal mercato azionario non hanno altresì beneficiato i corsi delle obbligazioni del Tesoro statunitense. Il mancato rialzo dei prezzi dei titoli appare ascrivibile principalmente al rapido e forte peggioramento dei conti pubblici degli Stati Uniti.

Il portafoglio di proprietà ha registrato nel 2002 un decremento di euro 4,783 milioni in relazione alla svalutazione, pari a euro 5,941 milioni, apportata alla classe di investimento di quote di fondi azionari. Anche la movimentazione del portafoglio azionario ha risentito della generale situazione di stasi e, soprattutto, della difficoltà di comprendere la direzione dei mercati. Conseguentemente i titoli azionari sono stati oggetto di una modesta attività di arbitraggio che, ha determinato minusvalenze da negoziazione di euro 318 mila e plusvalenze da negoziazione di euro 28 mila.

I titoli obbligazionari, invece, hanno generato proventi da negoziazione pari ad euro 334 mila e minusvalenze da negoziazione di euro 55 mila. Il confronto con i valori di mercato ha evidenziato minusvalenze di euro 578 mila principalmente imputabili all'apprezzamento dell'euro rispetto la moneta statunitense. Nel corso dell'anno sono state staccate cedole per complessivi euro 3,645 milioni.
L'asset class obbligazionaria ha quindi in parte calmierato l'effetto negativo dei mercati azionari consentendo di ridurre al minimo le perdite, risultato ottenuto grazie al sovrappeso del comparto obbligazionario (80%) rispetto a quello azionario (20%).

L'Ente nel corso dell'esercizio, valutata la forte volatilità dei mercati, ha investito la nuova liquidità in operazioni di pronti contro termine di titoli del debito pubblico italiano. Le suddette operazioni hanno determinato rendimenti netti medi pari al 2,93% per complessivi euro 423 mila.

La gestione immobiliare

Al 31 dicembre 2002 il patrimonio immobiliare rappresenta circa il 41% dell'ammontare complessivo del patrimonio investito. Il restante 59% è rappresentato dalla parte di risorse finanziarie investite in valori mobiliari e in liquidità.
La politica di investimento nel cosìddetto "mattone" è in linea con la continua corsa del mercato immobiliare italiano, nonostante la congiuntura economica sia andata progressivamente indebolendosi. Le contraddittorie notizie sullo stato di salute dell'economia americana ed europea - l'andamento sottotono dell'economia italiana, tuttora caratterizzata da una debolezza della domanda di consumi, degli investimenti, delle esportazioni e del PIL - la volatilità delle Borse, solo per citare alcuni e non marginali indicatori, non sembrano sfiorare per ora, il mercato immobiliare. Il periodo ottobre 2001 - ottobre 2002 chiude, infatti, con un ulteriore incremento medio dei prezzi degli immobili nelle grandi città che varia dal +10% delle abitazioni, al +8,9% degli uffici, al +8,2% dei negozi. Questi risultati evidenziano un ulteriore anno effervescente per il mercato immobiliare italiano che, completa un quadriennio che ha visto realizzarsi aumenti delle quotazioni medie nominali degli immobili nell'ordine del 35%, a cui corrispondono variazioni a prezzi costanti di circa il 23%.[3]
Non sembra essere significativa quindi, tra gli investitori istituzionali, la percezione che il sempre più marcato rallentamento dell'attività economica, possa avere effetti negativi sulle prospettive del settore immobiliare che, anzi, da alcune conseguenze del clima di sfiducia degli investitori mobiliari, a detta di molti operatori, sembra trarre vantaggio. In particolare il mercato immobiliare italiano, nella prospettiva degli investitori internazionali, continua ad essere tra quelli di maggiore interesse dato che, pur avendo attraversato una fase di considerevole crescita delle quotazioni, a cui si aggiunge, a chi denomina gli investimenti italiani in dollari americani, un ulteriore aumento (nell'ultimo anno a causa dell'apprezzamento dell'Euro l'effetto prezzo supera il 13%), gli esperti ritengono che il punto di svolta non sia stato raggiunto e, soprattutto, si prevede che, al massimo, possa registrarsi una pausa di riflessione, senza tuttavia quei fenomeni di contrazione dei valori reali che in altre circostanze si sono osservati. Gli operatori del settore prevedono per l'anno 2003 la tenuta dei volumi di compravendita, con aumenti medi dei prezzi nell'ordine del 3-5%. La strategia di investimento dell'Ente nel breve periodo è sbilanciata verso il comparto immobiliare, data la sua capacità di conservare il valore e di ulteriore apprezzamento. Tale scelta rappresenta una alternativa obbligata nelle fasi di incertezza e di instabilità e questo, in particolare, mentre la riduzione progressiva dei tassi di interesse rende sempre più premianti i rendimenti immobiliari . Infatti, con i rendimenti sui titoli di Stato, ormai scesi al di sotto della soglia psicologica del 3%, ed una Borsa estremamente volatile, l'investimento immobiliare con i suoi rendimenti lordi da locazione nettamente superiori a quelli dei mercati mobiliari, appare oggi nettamente premiante. Tale considerazione si rafforza in rapporto alle prospettive di rivalutazione che si generano, grazie alla crescita attesa dei valori immobiliari che ad oggi ha registrato incrementi ben al di sotto, in termini reali, ai valori massimi assunti attorno al 1992.
Il risultato della gestione immobiliare pari a euro 801 mila rappresenta il reddito percepito dalla locazione di solo una parte delle unità immobiliari degli edifici di proprietà dell'Ente i cui effetti positivi si potranno apprezzare solo nel corso del 2003 essendo in corso l'attivazione della locazione di importanti unità immobiari.
Non può essere trascurato, infine, il risultato ottenibile con la costituzione di tali assets, che rappresenta una congrua forma di garanzia per la copertura delle riserve tecniche costituite per l'erogazione delle prestazioni.

---

[3] Fonte: Nomisma-Osservatorio sul Mercato Immobiliare

La gestione straordinaria

Rappresenta il risultato sia del riallineamento tra la stima dei dati della contribuzione dell'esercizio precedente e l'accertato nell'anno in corso in seguito alla presentazione delle dichiarazioni reddituali relative al 2001 sia del riaccertamento della contribuzione per gli anni dal 1996 al 2000 in seguito alla presentazione tardiva delle relative dichiarazioni. Tale fenomeno è conseguenza della attività di recupero del credito attuata sia per via extra-giudiziale che per via giudiziale.
Il riaccertamento della contribuzione è stato complessivamente pari a euro 4,739 milioni di cui euro 3,309 milioni per la contribuzione soggettiva ed euro 1,430 milioni per la contribuzione integrativa. Di questi ultimi, euro 420 mila si riferiscono alla sottostima per l'anno 2001 della contribuzione soggettiva ed euro 518 mila alla sottostima del gettito integrativo per lo stesso anno.

Nel corso dell'anno 2002 sono state proposte dall'EPPI un numero cospicuo di azioni giudiziarie nei confronti dei soggetti che risultavano iscritti all'Albo e mai qualificatisi all'Ente nonostante le. lettere di sollecito e diffida regolarmente notificate.
Il numero dei ricorsi giudiziali proposti è di 976, di cui 266 con ricorso ordinario ex art. 414 c.p.c. ed i restanti 710 con ricorso per decreto ingiuntivo. Al 31 dicembre 2002 dei 710 interessati dalla notifica del ricorso per decreto ingiuntivo si sono definite 285 posizioni.
Dalla suddetta attività legale, sono state recuperate dall'Ente nel corso dei primi mesi del 2003 sanzioni regolamentari per mancata presentazione della modulistica per euro 38 mila e spese legali per euro 12 mila.
Sempre nel corso dell'anno 2002, e per una minima parte nel 2003, l'Ente ha adito il Tribunale di Roma - sezione Lavoro - con la proposizione di decreti ingiuntivi nel confronti dei professionisti, regolarmente iscritti ma che presentavano una scopertura contributiva quantomeno per gli anni 1996 e 1997.
I professionisti interessati dalla procedura risultano 564. Il valore dei crediti contributivi ingiunti è di euro 1.917 mila per contribuzione soggettiva; euro 456 mila per contribuzione integrativa; euro 4 mila per contribuzione di maternità; euro 666 mila per interessi di mora ed euro 1.130 mila per sanzioni.
In merito ai valori o importi richiamati per singole voci occorre fare però particolare attenzione. Infatti, molti degli ingiunti proprio a seguito della notifica degli atti hanno provveduto a regolarizzazione la posizione con l'Ente mediante la produzione della modulistica obbligatoria mancante per diversi anni che comporterà il riaccertamento del credito contributivo oltre che degli interessi di mora e sanzioni.
Gli effetti dell'attività giudiziaria intrapresa dall'Ente saranno ancora più evidenti nel corso dell'esercizio 2003.

Servizi e Iniziative

Tra i servizi innovativi introdotti nel 2002 un posto di primissimo piano riveste il servizio EPPI - ON LINE.
In un'era caratterizzata dalla sempre maggiore diffusione delle comunicazioni informatiche, tanto che le stesse potrebbero essere un domani destinate a soppiantare i normali canali postali di trasmissione dei dati, il Consiglio d'Amministrazione ha fortemente voluto approntare un sistema di connessione via internet grazie al quale gli iscritti potessero, in tempo reale, prendere cognizione della loro posizione contributivo/previdenziale: si è voluto, cioè, consentire di visionare costantemente tutte quelle informazioni che, altrimenti, sarebbero venute a conoscenza degli iscritti solo in occasione dell'invio annuale dell'estratto conto. Oggi come oggi, invece, il professionista Perito Industriale può non solo verificare l'esattezza dei dati anagrafici inseriti, ma può anche accertare le comunicazioni reddituali inviate e quelle eventualmente omesse; la registrazione di un versamento; la dinamica del saldo progressivo della posizione contabile; la quantificazione del proprio montante individuale accumulato.