

Lasciamo una “azienda” migliorata, nel patrimonio e nella sua gestione economica ma sottolineiamo altresì che ancora molto resta da fare.

In questa occasione personalmente vorrei richiamare la vostra attenzione su una questione ormai essenziale e che, non abbiamo avuto la possibilità di affrontare compiutamente durante quest’ultimo triennio: ovvero come dare incremento alla redditività della parte di patrimonio immobiliare.

Non possiamo pretendere di aumentare in maniera soddisfacente la redditività dei conti degli iscritti, quando i due terzi del nostro patrimonio sono rappresentati da proprietà immobiliari ad uso abitativo.

Il basso reddito netto che queste producono è stato evidenziato precedentemente in questa relazione.

Diviene indispensabile avere un atteggiamento ulteriormente attivo nella gestione del nostro patrimonio immobiliare.

Pertanto è sempre più attuale l’esigenza di trovare in tempi rapidi un modello di gestione più redditizia in quanto è ormai di comune esperienza, come non sia e non sarà possibile, nemmeno in futuro, pensare che la redditività della Fondazione possa derivare solo dagli investimenti mobiliari.

In tale ottica abbiamo accennato una riflessione che verte sulla ricerca di possibili soluzioni quali il conferimento degli immobili ad una società immobiliare, l’alienazione degli immobili ad un fondo immobiliare con sottoscrizione di quote del fondo stesso o l’affidamento della gestione ad una società specializzata.

Per poter avere elementi tecnici di valutazione la Presidenza ha richiesto a Deloitte & Touche Management Solution srl di predisporre una relazione, che seppur di massima, possa fornire al Consiglio d’Amministrazione alcuni elementi, normativi e fiscali di riferimento, allo scopo di assumere a tempo debito ed a riguardo, le più opportune decisioni, in funzione oltre che di una semplificazione della gestione immobiliare, per una massimizzazione del risultato economico della stessa.

Dalla lettura della relazione di Deloitte, per quanto attiene una possibile sottoscrizione di quote di un fondo immobiliare chiuso, emergono numerosi vantaggi rispetto all’investimento diretto in immobili a partire dal maggior grado di liquidità dell’investimento, alla migliore redditività ottenibile grazie ad una gestione sofisticata posta in essere da un soggetto specializzato alla diversificazione del rischio dell’investimento, in quanto il fondo è costituito da una pluralità di immobili ubicati in posizioni diverse e di diversa destinazione (residenziale, commerciale, terziaria, etc.) all’eliminazione delle spese proprie della gestione diretta degli immobili (messa a reddito delle manutenzioni, ecc.) che vengono sostenute dalla società di gestione.

L’ipotesi in questione non può però essere perseguita da FASC attraverso la creazione di un fondo immobiliare in quanto l’art. 14 bis della legge n° 86 del 25/1/94 prevede la possibilità di costituire un fondo con apporto di immobili o diritti reali su immobili solo qualora questi vengano conferiti, almeno per il 51%, dallo Stato, Enti previdenziali pubblici, Regioni, Enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.

FASC potrebbe invece alienare i propri immobili ad un costituendo fondo immobiliare a fronte della preventiva sottoscrizione di quote del fondo stesso.

L’operazione richiederebbe un’anticipazione di liquidità da parte di FASC per la sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare, che verrà recuperata al momento dell’alienazione degli immobili al fondo stesso.

In termini di costi oltre agli oneri fiscali già evidenziati nell’ipotesi precedente potrebbero emergere delle minusvalenze laddove il prezzo di cessione fosse inferiore al valore contabile.

Infine l’ipotesi di appaltare la gestione immobiliare a società specializzate mantiene inalterato l’investimento immobiliare, evita i costi legati al conferimento o alla dismissione e punta esclusivamente ad applicare modelli di gestione del patrimonio più attivi, nei quali il gestore è responsabilizzato sul risultato economico che si ottiene sostituendo la remunerazione fissa con formule remunerative alternative.

In tal caso il gestore si farebbe carico sia dei ricavi sia dei costi della gestione dei beni immobiliari impegnandosi a corrispondere al proprietario un reddito certo.

Ovviamente a carico della proprietà restano i costi e le imposte di competenza.

Inoltre, sempre nell’ottica del miglioramento del risultato economico del patrimonio immobiliare, dal primo di marzo abbiamo provveduto a locare a Hitachi Data System S.r.l. tutto il terzo piano della sede di via Gulli, al canone annuo di Lire 156.780.000.= incrementando così i ricavi delle locazioni e diminuendo i relativi costi.

Infine, è con una certa soddisfazione che diamo comunicazione che dal 1° di aprile siamo riusciti a locare anche la parte più consistente dell’immobile di Napoli, per un canone annuo di Lire 329.000.000, con l’abbattimento dei relativi costi che insistevano sulla proprietà.

E’ importante ricordare che questo immobile, acquistato in parte nel 1981 e totalmente nel 1986, è rimasto per tutto il periodo sfitto se non per una parte poco significativa.

In conclusione appare evidente che il patrimonio immobiliare deve esser in grado di generare un reddito compatibile alla propria dimensione; in caso contrario, sarebbe meglio cederlo.

I costi relativi alle operazioni di smobilizzo, assai gravosi nel breve termine, potranno essere compensati, nei successivi esercizi, dalla riduzione delle spese che si determinerà a carico del conto economico.

Comunque si rende necessario lavorare con attenzione su questa partita; a tale proposito, si rammenta che a partire dalla fine del 2002 andranno in scadenza i contratti di affitto, a suo tempo, stipulati secondo il disposto previsto per i Patti in deroga e conseguentemente la Fondazione potrà procedere al loro rinnovo a canone libero sulla base della nuova normativa in materia (L.431/99).

Per tale motivo, la Fondazione si è già attivata per inviare le disdette di tutti i contratti in scadenza.

Anche il processo di dismissione in corso dovrà procedere con la massima attenzione per garantire alla Fondazione la migliore economicità dell'operazione, prestando attenzione a non produrre altre minusvalenze ed a non generare ulteriori costi.

Tale risultato potrà essere perseguito cercando di dismettere interamente gli immobili delle due tranches già in vendita per evitare di avere un patrimonio per così dire a "macchia di leopardo".

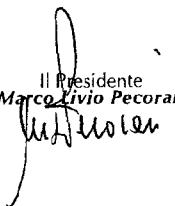
Al Consiglio di Amministrazione che ci succederà, il compito di gestire queste non facili questioni.

A loro auguro buon lavoro ed a Voi tutti, colleghi del Consiglio d'Amministrazione e componenti del Collegio Sindacale formulo i miei ringraziamenti per la collaborazione ed il supporto datomi in questi tre anni di comune lavoro.

Infine, in ottemperanza al disposto di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), del secondo comma dell'art. 2428 c.c., si rende noto che il F.A.S.C.

- Non ha sostenuto spese di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio;
- Non appartiene ad alcun gruppo e pertanto non ha rapporti con enti o società controllate, collegate, controllanti o con imprese sottoposte al controllo di queste ultime;
- Non possiede né ha acquistato o venduto azioni proprie né possiede azioni o quote di società o enti controllanti anche tramite società fiduciarie e di interposta persona.

Milano, 24 aprile 2001

Il Presidente
Marco Lívio Pecorari


PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

BILANCIO SECONDO IL D. LGS. 127/91**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2000**

Signori Consiglieri,

abbiamo esaminato con le opportune tecniche di analisi, il progetto di Bilancio d'esercizio del Fondo Agenti Spedizionieri Corrieri chiuso al 31 dicembre 2000, redatto dagli amministratori secondo le regole del D.Lgs 127/91 e da questi comunicato al Collegio Sindacale unitamente ai prospetti, alla nota integrativa che ne è parte integrante ed alla relazione sulla gestione e possiamo confermarVi che lo stesso è stato predisposto osservando i principi stabiliti dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Il Bilancio si compone di tre parti, lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione, nonché il risultato economico dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile di esercizio pari a Lire 5.465.439.662 e si riassume nei seguenti valori:

Attivo

Immobilizzazioni:

Immateriali	286.566.155
Materiali	447.280.705.340

Attivo circolante:

Crediti	26.754.063.064
---------	----------------

Attività finanziarie non immobilizzate	205.037.800.847
--	-----------------

Disponibilità liquide	30.259.465.012
-----------------------	----------------

Ratei e risconti	214.614.269
------------------	-------------

710.148.214.687

Passivo

Patrimonio netto	640.911.185.189
------------------	-----------------

Fondo per rischi ed oneri	18.863.528.965
---------------------------	----------------

Fondi TFR	1.107.678.845
-----------	---------------

Debiti	43.800.382.026
--------	----------------

704.682.775.025

5.465.439.662

710.148.214.687

Sono state rispettate le disposizioni di legge in materia di valutazioni ed applicati i principi contabili stabiliti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. In particolare a questi ultimi è stato fatto riferimento per la corretta valorizzazione delle operazioni a cavallo di due esercizi, in ragione della competenza temporale, nonché per la relativa rappresentazione contabile.

Nella Sua relazione sulla gestione il Presidente Vi ha informato sull'andamento della gestione stessa nel corso dell'esercizio e sulla prosecuzione dell'attività.

Da parte nostra possiamo confermarVi che non abbiamo rilevato o conosciuto notizie o fatti che possano compromettere la continuazione dell'attività nel breve e medio periodo.

Alle informazioni che il bilancio stesso fornisce e a quanto espresso dal Presidente con la propria relazione sulla gestione, riteniamo di poter aggiungere le seguenti considerazioni:

1. si da atto per quel che riguarda le immobilizzazioni materiali ed i titoli delle motivazioni esposte nella nota integrativa circa la deroga sulla base del 4° comma dell'art.2423, relativa all'esposizione del valore nominale. La motivazione trova conferma nell'attestato della società di revisione Deloitte & Touche S.p.a., reso in occasione del bilancio in esame;
2. va adeguatamente apprezzato l'incremento del fondo svalutazione crediti verso inquilini che influenza conseguentemente l'attivo circolante;
3. le immobilizzazioni materiali subiscono in particolar modo gli effetti della vendita del patrimonio immobiliare, con conseguenti plusvalenze e minusvalenze, rispettivamente esposte nel conto economico.

Nel corso dell'esercizio abbiamo proceduto alla verifica sulla tenuta delle scritture contabili, al controllo sull'amministrazione ed alla vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, partecipando alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo ed effettuando le verifiche ai fini dell'art. 2403 del Codice Civile.

Sulla base di tali controlli e confortati dall'attestazione della società di revisione Deloitte & Touche spa, che da atto della adeguatezza e correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori, non abbiamo rilevato violazioni degli adempimenti civilistici, fiscali, previdenziali o statutari.

Diamo comunque atto che il sopra citato utile di esercizio scaturisce dalle componenti del conto economico, che di seguito vengono esposte:

Ricavi

Valore della produzione	15.163.200.262
Proventi finanziari	6.813.023.972
Proventi straordinari	2.301.105.759
Totale ricavi	24.277.329.993

Costi

Costi della produzione 16.161.244.758

Oneri finanziari 296.511.492

Oneri straordinari 116.213.081

Totale costi 16.573.969.331

Utile prima delle imposte 7.703.360.662

Imposte sul reddito dell'esercizio 2.237.921.000

Utile netto dell'esercizio 5.465.439.662

Detto utile, che potrà costituire oggetto di ripartizione per le necessarie imputazioni ai conti individuali di previdenza, trova essenzialmente rilievo nell'incremento, rispetto all'esercizio precedente, dei proventi finanziari e straordinari, a fronte di una contrazione nei costi e nel valore della produzione e cioè secondo andamenti di accentuata solidità, da apprezzare ai fini della tenuta degli equilibri gestionali cui il Fondo è tenuto per effetto di quanto previsto dal D.lgs. 509/94.

Esprimiamo quindi parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2000, come proposto in atti.

Nel contempo Vi invitiamo ad adottare le conseguenti delibere anche per quanto concerne la destinazione dell'utile netto conseguito.

Milano, 23 Aprile 2001

Il Collegio Sindacale

PAGINA BIANCA

BILANCIO CONSUNTIVO

PAGINA BIANCA

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2000

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	Bilancio 31/12/00	Bilancio 31/12/99
A) CREDITI VS SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
TOTALE CREDITI VS SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immobilizzazioni immateriali	286.566.155	264.225.045
4) Concessioni, licenze, marchi e simili		
Licenze d'uso software	286.566.155	264.225.045
Fondo ammortamento licenze		
II. Immobilizzazioni materiali	447.280.705.340	485.549.504.441
1) Terreni e fabbricati	447.166.905.709	485.346.099.670
Fabbricati		
4) Altri beni		
Mobili e arredi	4.459.320	19.672.830
Macchine elettroniche d'ufficio	105.532.801	167.040.938
Autovetture	0	0
Altre immobilizzazioni	3.625.650	16.418.213
Attrezzature	181.860	272.790
III. Immobilizzazioni finanziarie	315.000.000	0
3) Altri titoli		
Titoli obbligazionari	315.000.000	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	447.882.271.495	485.813.729.486
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. Crediti	26.754.063.064	25.939.767.778
5) Altri crediti		
Crediti verso aziende	16.474.017.316	12.125.736.024
Crediti verso federazioni di categoria	5.706.298	30.037.623
Crediti verso Erario	53.686.670	41.641.257
Crediti verso acquirenti immobili	1.614.973.698	7.526.305.514
Depositi cauzionali	29.840.540	14.212.040
Depositi verso Tesoreria dello Stato	0	377.385
Crediti diversi	205.906.936	143.479.825
Crediti verso inquilini	2.963.719.100	2.718.036.192
Fondo svalutazione crediti	-1.489.239.272	-1.229.495.829
Anticipi per conto inquilini	6.834.451.778	4.473.937.747
Effetti all'incasso	61.000.000	95.500.000
III. Attività finanziarie non immobilizzate	205.037.800.847	150.130.703.395
6) Altri titoli		
Titoli obbligazionari	0	4.930.000.000
Titoli in gestione GPM bilanciati	61.875.853.992	32.227.173.706
Titoli in gestione GPM	143.161.946.855	112.973.529.689
IV. Disponibilità liquide	30.259.465.012	32.914.009.201
1) Depositi bancari e postali		
Depositi bancari	30.251.771.962	31.370.214.100
2) Assegni		
Cassa assegni	0	1.534.213.901
3) Denaro e valori in cassa		
Cassa interna	6.403.050	9.581.200
Cassa bolli	1.290.000	0
ATTIVO CIRCOLANTE C)	262.051.328.923	208.984.480.374
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
Ratei attivi	12.108.356	192.080.220
Risconti attivi	202.505.913	209.362.297
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	214.614.269	401.442.517
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	710.148.214.687	695.199.652.377

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2000

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	Bilancio 31/12/00	Bilancio 31/12/99
A) PATRIMONIO NETTO		
VII. Altre riserve	640.911.185.189	629.028.329.793
Patrimonio di competenza degli iscritti - conti di previdenza	640.911.185.189	626.263.329.793
Riserva avanzo economico esercizio	0	2.765.000.000
IX. Utile dell'esercizio	5.465.439.662	3.141.873.024
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	646.376.624.851	632.170.202.817
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri fondi per rischi e oneri	18.863.528.965	19.359.158.142
Fondo valutazione immobili	18.771.925.765	19.309.158.142
Fondo spese legali	21.603.200	50.000.000
Fondo cause legali in corso	70.000.000	0
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B)	18.863.528.965	19.359.158.142
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
Fondo tfr impiegati	851.521.434	753.721.043
Fondo tfr portieri	256.157.411	252.242.350
TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO C)	1.107.678.845	1.005.963.393
D) DEBITI		
5) Acconti	10.336.699.505	11.288.715.123
Acconti alienazione immobili	5.175.706.027	6.944.544.645
Acconti da inquilini per spese anticipate	5.160.993.478	4.344.170.478
6) Debiti verso fornitori	2.762.560.647	1.785.110.464
Debiti verso fornitori	2.556.495.512	1.655.371.457
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	206.065.135	129.739.007
11) Debiti tributari	178.044.514	336.862.716
Debiti verso Erario per irpeg	0	127.609.000
Debiti vs Erario per Irap	2.579.000	1.077.000
Debiti per ritenute erariali	158.263.014	142.749.216
Debiti per imposte indirette	17.202.500	65.427.500
12) Debiti verso istituti di previdenziali	134.904.845	115.749.720
debiti verso enti previdenziali	134.904.845	115.749.720
13) altri debiti	30.388.172.515	29.137.890.002
Debiti verso inquilini	2.112.958.448	2.354.457.747
Debiti verso dipendenti	151.964.298	52.128.805
Debiti verso aziende	546.558.337	144.362.813
Debiti verso iscritti per liquidazioni	21.030.661.437	23.392.608.294
Contributi da accreditare	3.137.471.258	1.596.275.764
Contributi da accreditare stimati	2.810.000.000	810.000.000
Debiti verso federazioni di categoria	581.385.409	539.720.162
Debiti verso Organi Collegiali	0	181.132.700
Debiti diversi	17.173.328	67.203.717
TOTALE DEBITI D)	43.800.382.026	42.664.328.025
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	0	0
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	710.148.214.687	695.199.652.377

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2000

CONTO ECONOMICO

	Bilancio 31/12/00	Bilancio 31/12/99
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.471.870.035	12.818.490.182
Canoni di locazione	12.471.870.035	12.818.490.182
5) altri ricavi e proventi	2.691.330.227	5.110.909.118
Recupero spese da federazioni di categoria	67.750.928	82.140.701
Altri recuperi	40.146.554	327.277.153
Plusvalenze da alienazione immobili	1.295.318.671	1.873.058.250
Plusvalenze da alienazione cespiti	150.000	0
Utilizzo fondi rischi e oneri futuri	1.226.758.079	2.739.851.525
Altri ricavi e proventi di carattere ordinario	61.205.995	88.581.489
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)	15.163.200.262	17.929.399.300
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materiali di consumo	61.957.595	81.752.060
Forniture per uffici	53.581.995	75.092.660
Libri, giornali e riviste	8.375.600	6.659.400
7) per servizi	4.637.059.423	5.256.083.258
Emolumenti e rimborsi spese agli Organi Collegiali	619.630.640	652.785.188
Consulenze legali e notarili	627.006.318	753.793.148
Consulenze tecniche e amministrative e lavori affidati a terzi	1.004.586.822	1.439.508.354
Consulenze finanziarie	27.850.000	0
Spese per studi e indagini	9.000.000	30.000.000
Spese per provvigioni	1.704.813.720	1.627.717.512
Premi di assicurazioni	254.852.462	316.404.162
Servizi informatici	40.284.000	66.325.068
Spese per utenze e servizi vari	349.035.461	369.549.826
9) per il personale	2.337.792.453	2.244.068.881
a) Stipendi e straordinari	1.700.829.199	1.649.209.637
b) Oneri sociali	401.949.835	418.581.400
c) Trattamento di fine rapporto	5.697.817	7.612.270
d) Accantonamento TFR impiegati	132.393.902	123.733.127
d) Accantonamento TFR portieri		3.034.275
e) Altri costi del personale	71.089.700	0
e) Rimborso spese al personale	25.832.000	41.898.172
10) ammortamenti e svalutazioni	534.463.373	694.688.922
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	137.982.390	97.901.515
b) Ammortamento mobili e arredi	15.213.510	33.996.098
b) Ammortamento macchine elettroniche d'ufficio	108.640.537	117.453.896
b) Ammortamento altre immobilizzazioni	12.792.563	12.792.562
b) Attrezzature	90.930	90.930
d) Svalutazione crediti vs inquilini	259.743.443	432.453.921

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2000

14) oneri diversi di gestione	8.589.971.914	10.997.348.360
Spese gestione immobili a carico proprietà	2.079.681.012	2.221.238.049
Spese di manutenzione	109.958.184	100.440.360
Restituzione rimborsi diversi	13.292.913	161.701.184
Imposte e tasse non sul reddito	3.576.850.925	3.633.563.688
Minusvalenze su immobili	2.522.076.750	4.612.909.775
Accantonamento a fondo spese legali	0	50.000.000
Accantonamento a fondo cause legali in corso	70.000.000	0
Altri oneri di gestione	218.112.130	217.495.304
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)	16.161.244.758	19.273.941.481
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) altri proventi finanziari	6.813.023.972	5.108.938.638
b) da titoli nelle immobilizzazioni non partecipazioni	257.028.136	684.272.071
Interessi su titoli	257.028.136	684.272.071
c) da titoli nell'attivo circolante non partecipazioni	5.832.285.774	3.921.030.819
Rendimento su GPM	5.832.285.774	3.921.030.819
d) proventi diversi dai precedenti	723.710.062	503.635.748
Interessi bancari e postali	699.790.383	434.193.701
Altri proventi finanziari	1.234.841	1.250.397
Interessi per ritardato pagamento canoni	11.957.966	53.909.404
Interessi per ritardato pagamento caparre	10.726.872	14.282.246
17) interessi e altri oneri finanziari	296.511.492	222.871.084
Interessi passivi su c/c e depositi cauzionali	14.986.627	63.495.011
Spese bancarie	281.524.865	159.376.073
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (16 - 17)	6.516.512.480	4.886.067.554
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) proventi straordinari	2.301.105.759	2.365.469.139
Sopravvenienze attive	2.301.105.759	1.668.469.139
Plusvalenze	0	697.000.000
21) oneri straordinari	116.213.081	479.963.488
Sopravvenienze passive	116.213.081	479.963.488
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)	2.184.892.678	1.885.505.651
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + C + E)	7.703.360.662	5.427.031.024
22) imposte sul reddito d'esercizio		
Irpeg	2.121.064.000	2.169.641.000
Irap	116.857.000	115.517.000
26) utile dell'esercizio	5.465.439.662	3.141.873.024