

I debiti ammontano a 13.651.447,00 € . A questo proposito va tenuto presente che alcune componenti rappresentano delle partite di giro, essendo le stesse comprese nei crediti.

Il buon andamento della Fondazione trova conferma nei dati relativi agli iscritti.

Il valore dei conti di previdenza iscritti in bilancio nell'ambito del patrimonio netto, al 31.12.2001 ammonta a 347.536.744,00 € ed è costituito da 31.572 conti attivi, (con un incremento rispetto al 2000, nel quale i conti attivi erano 29.901, dell' 11%); da 1.972 conti pari a 11.944.370,27 € (3,3% del totale) per i quali nel corso del 2001 è cessata o sospesa la contribuzione. pur non avendo raggiunto gli stessi i requisiti previsti per maturare la liquidazione.

I conti individuali per i quali , cessata o sospesa la contribuzione, sono stati raggiunti i requisiti previsti per maturare la liquidazione sono stati 2.086 per un ammontare iscritto alla voce "debiti verso iscritti per liquidazioni" a 11.291.898,40 €.

Nel corso del 2001 dopo la riattivazione dei conti degli iscritti lavoratori di imprese aderenti alla Federagenti il numero totale degli iscritti è pari a 35.630 ai quali corrispondono 358.828.642,77 € con una percentuale di aumento del 9% rispetto al 2000.

I conti liquidati del 2001 sono stati 3.089 per un importo complessivo pari a 31.272.540,00 € di cui, di competenza 2001, n. 2.014 conti già liquidati in corso d'anno per 24.245.758,00 € e n. 700 conti non ancora liquidati, avendo maturato il diritto alla fine del 2001, per 7.457.249,00 € . Il totale delle liquidazioni di competenza 2001 ammonta a 31.703.007,00 €

I contributi di competenza del 2001 ammontano a complessivi 44.147.048,00 € (+25,8% sul 2000) La rilevanza dell'aumento percentuale citato è riconducibile ad almeno 3 fattori concomitanti: i rinnovi dei CCNL di riferimento, la ripresa della contribuzione delle aziende associate a Federagenti ed l'aumento del numero degli iscritti rispetto all'anno precedente.

Questi dati confermano la tendenza già registrata nell'esercizio precedente: il numero dei nuovi iscritti (n. 5.178) senza considerare la riattivazione dei conti Federagenti, è superiore a quello delle uscite a vario titolo dal settore (n.3.089); conseguentemente i contributi di competenza superano l'ammontare delle liquidazioni di 12.444.041,00 €.

All'interno di questi dati positivi permane una fascia di precarietà occupazionale nel settore, che produce il fenomeno della sospensione di numerosi conti attivi. Nel corso del 2001 sono stati attivati, come detto n. 5.178 nuovi conti; di questi, nel medesimo periodo, ne sono stati sospesi ben 876.

Pertanto, nel corso dello stesso anno, per la percentuale indicata del 17% dei nuovi iscritti, è venuta meno la contribuzione.

Approfondendo l'analisi della composizione degli iscritti è bene segnalare che:

- Il 44,6% ha un'anzianità di iscrizione da zero a 4 anni: a questo 44,6% degli iscritti corrisponde il 9,6% dell'ammontare complessivo dei conti attivi;
- il 66,3% ha un'anzianità di iscrizione da 0 a 9 anni, corrispondente al 26 % dell'ammontare complessivo dei conti attivi;

Le ragioni di questi dati sono state analizzate in diversi esercizi precedenti e vanno ricondotte, per semplificare a tre fattori strutturali:

- 1) il primo riguarda l'andamento e la peculiarità del settore; i dati relativi ai nuovi iscritti sia del 2000 sia del 2001, mentre segnalano una congiuntura moderatamente positiva, confermano, però, l'esistenza di una fascia di precarietà ed una conseguente mobilità occupazionale.
- 2) Il secondo fattore attiene alla più volte deprecata modalità di rivalutazione del patrimonio immobiliare effettuata nei primi anni novanta; le cui conseguenze sono note e gli effetti distorcenti e penalizzanti per nuovi iscritti si fanno ancora sentire.
- 3) Il terzo dato strutturale è riferito all'andamento dei ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio della Fondazione.

Come già segnalato e discusso in diverse occasioni, sul contenimento dei costi è stato raggiunto un risultato straordinario; altre economie sono possibili ma in misura del tutto ininfluente sui risultati complessivi della gestione.

Il nodo strutturale che non ha consentito di remunerare in maniera più consistente i conti individuali degli iscritti più recenti (quelli con meno di 9 anni di contribuzione) riguarda i ricavi della gestione del patrimonio immobiliare.

Di questo argomento il C.d.A. si è occupato più volte e, per ultimo, nella seduta del 26 novembre 2001, assumendo deliberazioni che si attende possano correggere positivamente questo vincolo strutturale.

Ai conti individuali degli iscritti al 31.12.2001 verrà riconosciuto un importo complessivo di 3.241.273,00 €

I conti degli iscritti riconducibili ad aziende associate Federagenti, dopo la soluzione delle problematiche che avevano portato alla sospensione dei versamenti, sono remunerati, oltre che con gli interessi relativi all'esercizio 2001, anche con quelli relativi agli esercizi precedenti in cui erano stati congelati i versamenti; il conto economico riporta le conseguenti sopravvenienze passive cifrate in 472.066,00 € .

Si tratta di un risultato che, nella situazione data, con i vincoli strutturali sopra meglio enunciati,e con un andamento dei mercati economici che ha distrutto ingenti risorse, possiamo definire straordinariamente positivo .

Nel 2001 la quasi totalità dei fondi pensione (aperti o contrattuali) ha realizzato risultati negativi o vicini al pareggio.

Il Fasf non solo è riuscito a non depauperare il capitale investito ma ha ottenuto un risultato positivo da considerare estremamente importante.

Questo risultato non era scontato; e non sarebbe stato possibile se nel luglio del 2001 il consiglio di Amministrazione,presa buona nota dei risultati negativi ottenuti fino a quel momento e di una volatilità dei mercati che avrebbe potuto erodere significativamente il capitale investito, non avesse scelto di uscire dalle gestioni in atto e non avesse scelto linee di investimento che, come recita la delibera del 18.07.2001 " riducano l'attuale profilo di rischio del portafoglio, tendendo con priorità assoluta ad ottenere un rendimento annuo che possa consentire , come risultato minimo il pareggio del conto economico..."

Lo smobilizzo è avvenuto in tempi rapidissimi e con costi accettabili, visti gli impegni sottoscritti al momento degli investimenti.

Come è noto, allo smobilizzo è seguito l'impiego della liquidità della Fondazione in titoli con rendimento garantito, in pronti contro termine e in prodotti assicurativi con gestione speciale .

Il risultato ha sopravanzato le aspettative e la stessa previsione fatta al momento dell'assestamento del bilancio di previsione per l'esercizio 2001.

Malgrado al 30.06.2001 il ricavi mobiliari fossero assestati a circa 119.000,00 €, tali da non coprire nemmeno le spese di gestione, al 31.12.2001 si sono assestati a circa 4.024.000,00 € con un surplus rispetto alla previsione di circa 910.000,00 €.

Anche l'andamento dei ricavi immobiliari è stato positivo, facendo registrare una entrata da canoni di locazione pari a 6.498.226,72 € con un surplus di 94.181,17 € rispetto alla previsione.

Questo dato ha un significato che va oltre la sua dimensione quantitativa.

Infatti, pur avendo continuato con la dismissione di parte del patrimonio immobiliare, con la conseguente riduzione del numero dei contratti di locazione, le entrate a questo titolo nel 2001 risultano superiori a quelle del 2000.

Ulteriore motivo di conferma dello stato di salute più che buono della Fondazione viene dall'analisi dei costi , se non fosse per il peso enorme che continuano ad avere quelli relativi agli oneri tributari e quelli non monetari dovuti essenzialmente alle minusvalenze registrate nella vendita degli immobili; i costi di gestione e gli altri costi (comunque legati alla gestione) fanno registrare una ulteriore riduzione sia rispetto alla previsione sia rispetto al consuntivo 2000.

A proposito dei costi di gestione, è bene sottolineare come questi siano passati da 1.906.166,68 euro del 1998 a 1.193.918,70 euro dell'attuale esercizio, con una riduzione percentuale del 37%.

Questi dati confermano l'urgenza dell' attuazione della nuova politica delle entrate, decisa dal C.d.A., e fondata su una più incisiva lotta alla evasione contributiva, su un adeguamento delle entrate da canoni di locazione da ottenere anche con la diversificazione della composizione del patrimonio immobiliare e con una politica degli investimenti mobiliari che sappia cogliere le migliori opportunità di rendimenti senza mai mettere a rischio il valore nominale del capitale.

Sul versante dei costi si può ancora limare e perfezionare ma ciò che farà la differenza d'ora in avanti sarà il carico fiscale che oggi sopportano i ricavi della Fondazione , nonché la questione legata all'impossibilità di recuperare l'IVA che il FASC è costretto a pagare in rapporto all' acquisto di beni e servizi.

Altre note dolenti che mortificano gli esiti finali della gestione del FASC sono rappresentati dal recupero dei crediti e dai costi della dismissione parziale del patrimonio immobiliare.

I crediti ammontano a 14.025.807,00 €.

Questa cifra considerevole è in grande parte composta da crediti verso le aziende pari a 7.189.218,00 euro e da crediti verso inquilini per 1.633.753,00 €.

Discorso a parte va fatto per il crediti verso inquilini per spese anticipate dal FASC, pari a 5.633.254,00 €. Questa voce è in crescita notevole ed è legata all'approvazione dei consuntivi di spesa che avviene con tempi molto spostati rispetto a quelli di approvazione dei bilanci di esercizio del FASC.

In ogni caso la nostra capacità di recupero di questi crediti deve essere oggetto di una verifica molto attenta trattandosi di valori assai consistenti.

I crediti verso inquilini che al 31.12.2000 erano pari a 1.603.774,31 € al lordo della svalutazione, nel corso del 2001 sono stati recuperati per 409.318,43 euro pari al 25,50 % del totale. I crediti verso inquilini sorti nell'esercizio corrente sono pari a euro 439.297,00 di cui euro 139.188,00 incassati nei primi due mesi del 2002.

I crediti verso aziende che al 31.12.2000 erano pari a 8.508.120,00 euro sono scesi al 31.12.2001 a 7.189.218,00 euro in conseguenza della soluzione positiva del contenzioso con Federagenti.

Dell'importo indicato, la somma di euro 6.148.838,00 rappresenta crediti per contributi relativi al dicembre ed alla tredicesima 2001, la cui riscossione, come di norma, avviene il 20 gennaio 2002. L'intera somma alla data odierna risulta incassata.

La parte residua, pari a euro 1.040.380,00, è costituita da crediti verso aziende nei cui confronti è stata avviata un'azione di recupero (dal semplice sollecito all'azione legale vera e propria).

I crediti verso aziende in contenzioso per contributi previdenziali al 31/12/2000 ammontavano a euro 1.625.866,00 e nel corso del 2001 hanno registrato incassi pari a euro 861.818,00 di cui euro 684.605,00 relativi a crediti verso agenzie marittime (contenzioso Federagenti) ed euro 177.213,00 relativi a contenzioso ordinario.

Al 31/12/2001 la voce in questione risulta pari a euro 948.987,00, di cui crediti originatisi negli esercizi precedenti euro 702.534,00, mentre crediti sorti nel corso del 2001 euro 246.453,00.

L'importo di euro 948.987,00 risulta, peraltro, anche iscritto nel passivo dello stato patrimoniale alla voce "contributi da accreditare".

I crediti per contributi previdenziali infatti rappresentano per il FASC dei debiti potenziali verso gli iscritti ed ogni qualvolta si procede all'incasso dei crediti suddetti, i contributi da accreditare corrispondenti divengono parte dei conti di previdenza.

Nel caso i crediti, esperito l'iter di recupero, risultino inesigibili viene parallelamente estinta l'obbligazione potenziale nei confronti degli iscritti, non determinando quindi effetti sul conto economico della Fondazione.

La questione del recupero crediti è complessa e critica in ogni azienda, ma al FASC risulta ulteriormente aggravata dalle peculiarità dei crediti.

Per quanto attiene i crediti previdenziali, infatti, esiste una grande difficoltà connessa alla quantificazione dei crediti stessi, la quale ordinariamente avviene attraverso le distinte predisposte dalle aziende. La mancanza di tali documenti determina la necessità di effettuare ispezioni dirette presso le aziende o di fare ricorso all'intervento delle competenti Direzioni Provinciali del Lavoro.

Entrambe queste metodologie, determinando una dilatazione dei tempi di acquisizione dei dati, danno origine da un lato all'intempestività dell'azione di recupero e dall'altro all'accumulo di contributi tale da rendere difficile se non impossibile il recupero stesso (aziende fallite o cessate nelle more).

Per quanto riguarda il recupero dei crediti verso gli inquilini inadempienti, giova precisare che questi ultimi sono nella maggior parte dei casi persone fisiche nullatenenti che una volta rilasciato l'immobile occupato risultano non più rintracciabili neppure con il ricorso ad indagini investigative o ultrassessantacinquenni titolari di pensione sociale non aggredibile.

Inoltre nel corso della procedura di sfratto, sino al rilascio effettivo, che alla luce dei tempi della giustizia avviene con molto ritardo rispetto all'avvio della stessa, il FASC è comunque obbligato a richiedere un'indennità di occupazione locali che va ad aggiungersi al credito esistente già caratterizzato da bassissime possibilità di recupero.

I costi sostenuti nell'esercizio 2001, per la dismissione del patrimonio immobiliare, riconducibili alle spese per provvigione per € 633.755,00 ed all'INVIM per € 333.529,00 ancorché in misura ridotta rispetto agli esercizi precedenti, rappresentano un centro di costo che mortifica il conto economico.

Per rendere più precisa l'idea di quanto sia stata penalizzata la redditività della gestione, si tenga presente che dal 1998 al 2001 solo per provvigioni ed INVIM, i costi sostenuti sono stati pari a € 8.523.000,00 pari a circa 3 punti percentuali dei conti individuali degli iscritti.

I prossimi esercizi dovrebbero risentire positivamente della conclusione del processo di vendita e dei conseguenti minori costi.

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare, come risulta dalle tabelle allegate, al 31.12.2001, ammonta a € 213.408.730,00 e rappresenta il 56% del totale patrimoniale attivo.

Nel corso dell'esercizio in esame sono stati stipulati rogiti per 17.262.668,42 € con una minusvalenza, rispetto ai valori di bilancio, pari a 914.590,04 €

I preliminari sottoscritti al 31.12.2001 (dato che comprende anche i preliminari sottoscritti nel 2000 e fino al giugno 2001 su unità immobiliari non ancora rogitate) ammontano a 9.108.022,12 € con una minusvalenza, sui valori di bilancio, pari a 202.244,97 €. Le minusvalenze relative ai rogiti stipulati nel 2001 sono state completamente compensate attingendo all'apposito fondo valutazione immobili.

Già si è detto relativamente ai costi sostenuti per quanto riguarda la dismissione.

La composizione del portafoglio immobiliare al 31.12.2001 vede una prevalenza di unità ad uso abitativo e di pertinenze a detto uso (cantine, box auto, posti auto ecc.).

XVI LEGISLATURA – DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

	n. unità	valore bilancio	canone attuale	redd.	nuovo can. a regime	target	delta
Totale unità	1277	174.661.219,92	5.427.765,06	3,11%	8.990.466,19	5,15%	3.562.701,13
	n. unità	valore bilancio	canone attuale	redd.	nuovo can. a regime	target	delta
Abitazioni	427	74.879.068,52	2.164.860,78	2,89%	3.182.759,47	4,25%	1.017.898,70
Abitazioni locate	424	73.985.391,50	2.164.860,78	2,93%	3.160.526,00	4,27%	995.665,23
Abitaz. uso foresteria	1	352.946,64	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Abitazioni sfittate	2	540.730,37	0,00	0,00%	22.233,47	4,11%	22.233,47
Totali	427	74.879.068,52	2.164.860,78	2,89%	3.182.759,47	4,25%	1.017.898,70
	n. unità	valore bilancio	canone attuale	redd.	nuovo can. a regime	target	delta
Box	41	668.387,24	48.078,08	7,19%	69.818,16	10,45%	21.740,09
Box locati	39	601.269,97	48.078,08	8,00%	63.106,44	10,50%	15.028,36
Box sfittate	2	67.117,27	0,00	0,00%	6.711,73	10,00%	6.711,73
	41	668.387,24	48.078,08	7,19%	69.818,16	10,45%	21.740,09
	n. unità	valore bilancio	canone attuale	redd.	nuovo can. a regime	target	delta
Posti auto	656	7.545.838,55	287.506,76	3,81%	512.907,81	6,80%	225.401,05
Posti auto locati	567	6.417.545,07	287.506,76	4,48%	445.143,50	6,94%	157.636,74
Posti auto uso proprio	8	228.806,31	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Posti auto sfittate	81	899.487,16	0,00	0,00%	67.764,31	7,53%	67.764,31
	656	7.545.838,55	556.690.717	3,81%	512.907,81	6,80%	225.401,05
	n. unità	valore bilancio	canone attuale	redd.	nuovo can. a regime	target	delta
Uffici	83	80.889.579,75	2.570.399,87	3,18%	4.539.406,86	5,61%	1.969.006,99
Uffici locati	78	72.964.112,21	2.570.399,87	3,52%	4.523.080,40	6,20%	1.952.680,53
Uffici uso foresteria	1	199.817,17	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Uffici uso proprio	3	7.453.542,64	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Uffici sfittate	1	272.107,73	0,00	0,00%	16.326,46	6,00%	16.326,46
	83	80.889.579,75	2.570.399,87	3,18%	4.539.406,86	5,61%	1.969.006,99
	n. unità	valore bilancio	canone attuale	redd.	nuovo can. a regime	target	delta
Negozi	30	8.986.373,80	319.766,71	3,56%	604.934,36	6,73%	285.167,66
Negozi locati	23	6.028.211,97	319.766,71	5,30%	416.030,44	6,90%	96.263,73
Negozi sfittate	7	2.958.161,83	0,00	0,00%	188.903,92	6,39%	188.903,92
	30	8.986.373,80	319.766,71	3,56%	604.934,36	6,73%	285.167,66
	n. unità	valore bilancio	canone attuale	redd.	nuovo can. a regime	target	delta
Varie	40	1.691.972,06	37.152,87	2,20%	80.639,52	4,77%	43.486,65
Varie locate	31	545.430,13	37.152,87	6,81%	48.631,39	8,92%	11.478,52
Varie utiliz.cond.	5	621.400,94	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Varie sfittate	4	525.140,99	0,00	0,00%	32.008,13	6,10%	32.008,13
	40	1.691.972,06	37.152,87	2,20%	80.639,52	4,77%	43.486,65

Questo patrimonio immobiliare, nel corso dell'esercizio ha prodotto canoni di locazione per 6.498.247,00 €. Come già accennato, pur essendosi ridotto il numero delle unità immobiliari conseguentemente al processo di alienazione e pur scontando la decisione di non procedere a nuove locazioni sulle unità facenti parte della prima e seconda tranches di vendita, per le quali il contratto di locazione precedente è andato a scadere, i ricavi dalle locazioni hanno avuto un incremento rispetto a quelli ottenuti nel 2000.

Questo risultato è stato possibile a seguito della decisione sia di utilizzare il canale del libero mercato previsto dalla legge 431/98 di riforma delle locazioni sia di conseguentemente adeguare l'ammontare dei canoni secondo il piano definito dal C.d.A. della Fondazione il 26 novembre 2001.

Queste scelte devono essere confermate e perseguitate con forte determinazione, al fine di adeguare il rendimento del patrimonio immobiliare al mercato, portandolo a livelli più soddisfacenti rispetto a quelli fino ad oggi raggiunti.

Si sono già affacciate resistenze da parte di alcuni inquilini che assistiti dai sindacati del settore, vorrebbero riproporre le modalità contrattuali seguite nel passato.

Abbiamo già respinto dette richieste facendo presente che il FASC ha scelto, tra le due opzioni offerte dalla legge, quella del libero mercato.

Si tratta di una posizione non facile da assumere e da sostenere ma la primaria funzione del FASC è quella di garantire gli iscritti non solo salvaguardando i contributi dagli stessi corrisposti ma anche offrendo ai conti una adeguata remunerazione. La strada prescelta, che dobbiamo compiutamente percorrere, deve tener conto di possibili elementi di tensione con l'inquilinato ed eventualmente con il sindacato che lo rappresenta; ciò non toglie che la scelta compiuta è l'unica possibile a garanzia dei lavoratori nostri iscritti e deriva da un attento esame delle voci in conto economico relative all'attività immobiliare.

Ebbene, il risultato della gestione degli immobili evidenzia la necessità dell'operazione sopra esposta; il reddito netto, dopo il pagamento delle imposte, è pari allo 0,5% del valore del patrimonio immobiliare (vedi tabella allegata); rendimento del tutto insoddisfacente e che necessita di urgenti interventi nella politica della gestione immobiliare per produrre l'auspicato risultato a garanzia degli iscritti.

All'adeguamento dei canoni di locazione deve accompagnarsi una politica di diversificazione della composizione del patrimonio immobiliare riducendo in maniera significativa il peso delle unità immobiliari ad uso abitativo e degli annessi, per aumentare in eguale misura quelli destinati ad altri usi, con costi di gestione più bassi e con canoni di locazione più elevati.

**DETERMINAZIONE DEL CONTO ECONOMICO ORDINARIO DA
ATTIVITA' IMMOBILIARE E DELLE IMPOSTE DOVUTE**

DATI RICAVATI DALL'ANNO FISCALE 2000

(Ammontari in migliaia di euro)

	Valori di bilancio	Quota % ad Immobiliare	Quota Immobiliare
Ricavi:			
Ricavi da locazioni	6.441	100	6.441
Recupero spese inquilini	2.665	100	2.665
Altri recuperi	37	100	37
Abbattim. Fiscale forfettario	-520	100 (3)	-520
Totale ricavi	8.624		8.624
Costi e Spese:			
Personale	1.207	42 (1)	-505
Spese CdA e Sindaci	318	33	-106
Consulenze legali e notarili	324	20	-65
Consulenze tecniche	519	75	-388
Studi e indagini	5	100	-5
Servizi informatici	21	50	-10
Utenze	180	33	-60
Costi indiretti	299	33	-99
Spese gestione immobili	1.074	100	-1.074
Spese gestione immob. da riaddebit.	2.665	90	-2.410
Assicurazioni	80	100	-80
Interessi su depositi cauz.	2	100	-2
Ammortam. Lic. Patrim.	34	100	-34
Svalutaz. crediti inquilini	134	100	-134
ICI	879	100	-879
Ammortamenti Immobili		100 (2)	-69
Totale costi e spese			-5.919
Utile prima delle imposte (ricavi - costi e spese)			2.705
IRPEG dovuta (tab. 2)			-1.290
IRAP dovuta (tab. 3)			-184
Totale imposte			-1.474
Reddito netto			1.231

Valore del patrimonio immobiliare **230.942**

% reddito prima delle imposte sul patrim.immobil. **1,2%**

% reddito dopo le imposte sul patrim.immobil. **0,5%**

(1): 19 dipendenti su un totale di 41 così suddivisi: 1 dirigente; 4 impiegati; 14 portinai.

(2): Stimati sulla base del 3% del valore degli immobili in bilancio al 31/12/2000

(3): Trattasi dell'abbattimento fiscale del 15% sui canoni di affitto per gli immobili affittati

In seguito alle deliberazioni del C.d.A. del 18 gennaio 2002 si è attivata l'istruttoria tecnica sull'opportunità di costituire una nuova società immobiliare alla quale conferire il patrimonio immobiliare e la conseguente gestione.

Questa indicazione nasce dalla necessità di individuare meccanismi che consentano, nel rispetto delle leggi, di ridurre il carico fiscale che oggi grava sul patrimonio immobiliare e sui ricavi da canoni di locazione e che come già evidenziato nelle relazioni relative ai precedenti esercizi, penalizza per il 54% la sua redditività.

I costi sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare sono relativi:

- alle manutenzioni ordinarie a carico del FASC per l'importo di € 833.569,00 (- 22,4% rispetto al 2000)
- alle consulenze tecniche per un importo di € 374.908,00 (-3,4% rispetto al 2000)
- ai premi assicurativi per un importo di € 69.803,00 (-12,3% rispetto al 2000)
- alle imposte dirette (IRPEG) sui canoni di locazione per € 1.032.427,00 (-5,8% rispetto al 2000)
- alla svalutazione crediti verso inquilini per € 122.144,00 (- 8,9% rispetto al 2000)
- all'ICI per € 784.877,00 (- 10,7% rispetto al 2000)

La ricerca della soluzione più opportuna è ancora in corso, ma dalle prime valutazioni la costituzione di una società appare conveniente se si avvia la diversificazione del portafoglio immobiliare con operazioni di vendita e di acquisto. Appare invece di scarsa utilità per la gestione ordinaria del patrimonio esistente.

Al momento siamo in attesa delle risposte ad alcuni quesiti che abbiamo posto all'agenzia delle entrate in merito alla normativa sull'IVA e sull'imposta di registro.

L'esito di questa istruttoria che si concluderà nelle prossime settimane, sarà oggetto di valutazione e di decisione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Relativamente ai valori del patrimonio immobiliare iscritti in bilancio, poiché il rispetto dei principi contabili e civilistici impone l'esposizione del valore di realizzo degli immobili, abbiamo provveduto a verificarne la congruità effettuando il confronto tra i detti valori ed i valori di mercato registrati dai listini delle CCIAA di Milano e Roma.

I risultati di questa verifica, nel dettaglio, si evincono dalle tabelle allegate; nel complesso si registra un valore del patrimonio immobiliare, esclusa la sede del Fasc (€ 29.092.244) aggiornato al 31.12.2001, con i criteri sopra detti, pari a 176.585.000,00 € contro un valore dello stesso patrimonio riportato in bilancio pari a 184.317.000,00 €

La differenza di 7.732.000,00 € viene assorbita dal fondo valutazioni immobili pari a 7.784.992,00

VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE FASC

CONFRONTO PREZZI DEGLI IMMOBILI AGGIORNATI AL DICEMBRE 2001 CON I VALORI DI BILANCIO 2001 E PREZZI DI LISTINO NORMAN

Valori espressi in migliaia di euro

RAGGRUPPAMENTI		VALORE LISTINO INVENDUTO	PREZZO VENDITA PRELIMINARI	VALORE REALIZZO	VALORE BILANCIO 2001	DIFFERENZA REALIZZO BILANCIO	VAR %
PRIMO GRUPPO VENDITE VALORE LISTINO NORMAN	Milano - S.Felice Palazzine	1.999	649	2.648	2.558		
	Milano - V. Livigno/Prampolini	2.022	275	2.297	2.181		
	Milano - V. Dei Guarneri 24	10.460	3.171	13.631	12.213		
	Rho - Via Capuana	5.780	990	6.770	5.833		
	Cinisello - Via Guardi	1.374	1.339	2.713	2.924		
	Totale Contratto Norman	21.635	6.424	28.059	25.709	2.350	9,14%
SECONDO GRUPPO VENDITE VALORE LISTINO NORMAN	Farini / Valtellina	7.434	2.602	10.036	10.421		
	Roma Benedettine	11	0	11	10		
	Roma Provenzale	0	0	0	0		
	Roma Gallo	196	0	196	98		
	Mestre	2.247	83	2.330	2.305		
	Totale Contratto Norman	9.888	2.685	12.573	12.834	-261	-2,03%
EDIFICI RESTANTI							
AREA MILANO	Listini C.C.I.A.A.			43.003	42.979	24	0,06%
AREA ROMA	Listini C.C.I.A.A.			60.934	67.758	-6.824	-10,07%
AREA PADOVA/MESTRE/NAPOLI	Valori di mercato			32.016	35.036	-3.020	-8,62%
TOTALI GENERALI				176.585	184.317	-7.732	-4,19%

(1) Farini / Valtellina - capitalizzazione spese manutenzione straordinaria per euro 428 mila

Roma Tuscolano - capitalizzazione spese manutenzione straordinaria per euro 26 mila

Roma Rugantino - capitalizzazione spese manutenzione straordinaria per euro 175 mila

Roma Pelizzi - capitalizzazione spese manutenzione straordinaria per euro 15 mila

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE FASC - EDIFICI RESTANTI IN MILANO

Valori espressi in migliaia di euro

Edificio/i	Tipol.	PREZZO CCIIA		PREZZO ASSUNTO	INCREMENTO		PREZZO CCIAA	SUP. COMM. MQ	VALORE REALIZZO	VALORE BILANCIO 2001	DIFER. REALIZZO BILANCIO	VAR %
		Minimo euro	Massimo euro		%	IMPORTO euro						
CASSIODORO	Alloggi	2.320	3.090	2.550	20	510	3.060	2770	8.476	7.324	1.152	
	Uffici	1.750	2.840	2.295	30	689	2.984	747	2.229	1.915	314	
	Ap.cust.				-		2.100	70	147	140	7	
	Totale								10.852	9.379	1.473	15,7%
MENTANA	Negozi	2.990	4.130	3.500	10	350	3.850	146	562	581	-18	
	Uffici	2.940	3.610	3.200	10	320	3.520	304	1.070	1.144	-74	
	Alloggi	3.350	4.130	3.700	10	370	4.070	823	3.350	2.614	736	
	Altro								260	134	126	
	Totale								5.242	4.473	769	17,2%
PIEVE EMANUELE	Negozi	1.030	1.136	1.100	30	330	1.430	2106	3.012	3.479	-468	
	Alloggi	920	1.080	1.050	0	0	1.050	3381	3.550	3.227	323	
	PT/Ban				-		1.730	1230	2.128	2.469	-341	
	Box				-				199	199	0	
	PA				-				360	360	0	
	Totale								9.249	9.734	-486	-5,0%
LUSSU (Ex Adriano)	Alloggi	1.440	1.800	1.630	0	0	1.630	2836	4.623	4.039	583	
	Altro				-				320	320	0	
	Totale								4.943	4.359	583	13,4%
BRAMANTE	Locali	1.550	1.700	1.700	30	510	2.210	505	1.116	1.141	-25	
	Altro				-				238	238	0	
	Totale								1.354	1.379	-25	-1,8%
COLOGNO MONZESE	Uffici			2.789				3260	9.092	11.653	-2.562	
	Supporti			2.324				375	872	461	410	
	Depositi			904				618	559	567	-9	
	Autorim.			891				728	649	779	-131	
	PA			-				-	194	194	0	
	Totale								11.364	13.655	-2.291	-16,8%
TOTALE AREA MILANO									43.003	42.979	24	0,1%

Pag. 1 di 1

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE FASC - EDIFICI RESTANTI IN ROMA

Valori espressi in migliaia di euro

Edificio/i	Tipol.	PREZZO CCIA		INCREMENTO %	PREZZO IMPORTO euro	SUP. CCIAA euro	VALORE REALIZZO	VALORE BILANCIO 2001	DIFFER. REALIZZO BILANCIO	VAR %
		Minimo euro	Massimo euro							
		ASSUNTO euro								
	Alloggi	1.136	1.343	1.162	0	1.162	12249	14.233	15.146	-913
	Negozi	1.033	1.420	1.291	0	1.291	666	860	929	-69
	Sottoneg.	620	930	775	0	775	689	534	534	0
	Uffici	1.033	1.549	1.549	0	1.549	1497	2.319	2.474	-155
	Magazz.	568	852	775	0	775	503	390	416	-26
	PA							1.499	1.499	0
TUSCOLANO	Totale							19.835	20.997	-1.162
	Alloggi	1.136	1.343	1.214	0	1.214	7525	9.135	10.471	-1.336
	PA							530	530	0
PELIZZI	Totale							9.665	11.001	-1.336
	Alloggi	1.136	1.343	1.239	0	1.239	21714	26.904	30.950	-4.046
	Negozi					1.291	1358	1.753	2.034	-281
	PA							1.826	1.826	0
RUGANTINO	Totale							30.483	34.809	-4.327
	Alloggi				-			284	284	0
AGRI	Totale							284	284	0
	Alloggi				-			242	242	0
APUANIA	Totale							242	242	0
	Alloggi				-			201	201	0
BARDANZELLU	Totale							201	201	0
	Alloggi				-			224	224	0
DE CAMILLIS	Totale							224	224	0
TOTALE AREA ROMA								60.934	67.758	-6.824
										-10,1%

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE FASC - AREE PADOVA / MESTRE / NAPOLI

Valori espressi in migliaia di euro

Pag. 1 di 1

Edificio/i	Tipol.	PREZZO CCIIA		PREZZO ASSUNTO euro	INCREMENTO % IMPORTO euro	PREZZO CCIAA euro	SUP. COMM. MQ	VALORE REALIZZO	VALORE BILANCIO 2001	DIFER. REALIZZO BILANCIO	VAR %
		Minimo euro	Massimo euro								
PADEVA TRIBLOC	Uffici				-			-	21.040	21.040	0
	Totale								21.040	21.040	0 0,0%
PADEVA VIA ROMA	Uff / All				-			-	3.924	3.924	0
	Totale								3.924	3.924	0 0,0%
NAPOLI	Magazz.				-			-	207	294	-87
	Archivio				-			-	273	390	-117
	Uffici				-			-	6.572	9.388	-2.816
	Totale								7.052	10.072	-3.020 -30,0%
TOTALE AREE PADOVA / MESTRE / NAPOLI								32.016	35.036	-3.020	-8,6%

PATRIMONIO MOBILIARE

Il patrimonio mobiliare della Fondazione al 31.12.2001, comprensivo di rendimenti e rivalutazioni capitalizzate ammonta a 130.281.930,00 €. (+18 % rispetto al 2000) e rappresenta il 34% del totale attivo dello stato patrimoniale.

La dinamica dei mercati finanziari domestici ed internazionali è stata impressa nel corso del 2001 dal rallentamento e dalla stagnazione del ciclo economico mondiale.

Su questa causa prima si sono innestati due shock: uno esterno, l'attentato dell'11 settembre e la successiva mobilitazione bellica, uno interno il caso "Enron", effetto endogeno del ripiegamento del ciclo e del crollo dei listini azionari.

I timori sulla portata della contrazione della congiuntura sono lievitati nelle aspettative degli investitori per le caratteristiche che ne hanno contrassegnato la natura. Difatti, a differenza della precedente recessione dell'inizio degli anni novanta, gli indicatori del PIL dei principali Paesi industrializzati si sonovolti al ribasso in maniera sincronica con il rischio di negativi effetti moltiplicatori tra le varie aree economiche – geografiche.

Pertanto, la crescita mondiale, orfana del baluardo statunitense, non ha scorto alcun altro possibile punto di appoggio. L'Europa, e soprattutto il Giappone, non sono stati in grado di supplire alla riduzione degli scambi commerciali, con la tenuta della domanda interna. Contemporaneamente, i rapporti di debito- credito interni ai paesi, in particolare USA, si sono deteriorati. Le apprensioni sulle possibili ripercussioni sono spiegate dalle dimensioni dei dati di contabilità: in rapporto al PIL l'indebitamento delle imprese e delle famiglie statunitensi ha raggiunto rispettivamente il 48% ed il 78%, a fronte di corrispondenti medie storiche del 34% e del 52%. Il caso "Enron" è stato emblematico del diffuso e profondo deterioramento dello status creditizio generale: 1,5 milioni di bancarotte.

Un così alto numero non è mai stato registrato nella storia finanziaria statunitense neppure durante la crisi degli anni '30. La crisi congiunturale, le insolvenze, il crollo del listino tecnologico si comprendono solo se interrelati. L'eccesso del tasso di crescita degli investimenti degli ultimi 5 anni, con punte di oltre il 20%, trainato dalle spese imprenditoriali in tecnologia, ha alimentato il prolungato rialzo del mercato azionario e ne è stato a sua volta finanziato.

E' stato innescato, a partire dal 1999, un circolo "virtuoso" che inevitabilmente è divenuto "viziose" allorché le attese sugli utili aziendali, sono peggiorate. Nell'euforico clima del 99/00 le imprese statunitensi si sono indebitate a breve termine al fine di sostenere i propri corsi azionari attraverso operazioni di buy- back e operazioni di maquillage contabile. Gli acquisti delle proprie azioni si sono riflessi in ulteriori rialzi permettendo l'estinzione del vecchio debito e l'accensione di uno nuovo, così di seguito a ritmo continuo e

crescente. Tuttavia, appena gli utili attesi hanno evidenziato un possibile ridimensionamento, la borsa ha reagito violentemente: dopo il – 39% del 2000 il NASDAQ ha registrato nel 2001 un ulteriore ribasso del 21% . Di conseguenza, le imprese insolventi, che non hanno più potuto contare sul capital gain per rimborsare i debiti, hanno avviato le procedure fallimentari .

La dinamica dei mercati è stata, infine, segnata, alla fine del terzo trimestre dell'anno, dalle ripercussioni dell'attentato delle "Twin Towers". La tenuta della fiducia dei consumatori americani è stata messa a repentaglio e le aspettative sul ciclo economico mondiale sono state riviste ancora una volta al ribasso.

Nonostante questo cocktail di fattori negativi, la crisi congiunturale ha iniziato a manifestare segnali di superamento già alla fine del quarto trimestre dell'anno. La fluttuazione ciclica è pertanto apparsa di limitate proporzioni. Gran parte del merito è ascrivibile all'azione pro ciclica della politica economica statunitense. A fronte della crescente incertezza degli agenti economici ed al fine di contenere l'impatto dell'esplosivo indebitamento del settore privato, la FED ha operato nel corso dell'intero anno un' immissione di liquidità di proporzioni mai riscontrate nel recente passato, se non in occasione della crisi bancaria del precedente decennio.

I tassi di interesse a breve, ufficiali sono scesi dal 6,5% al 1,75% .

La BCE ha assecondato parzialmente l'allentamento nordamericano: i tassi a breve dell'area Euro sono passati da 4,75% a 3,25%.

La fiducia complessiva dei mercati ha infine tratto beneficio dal generale stato di salute dei conti pubblici delle principali economie ed in particolare USA. La crisi argentina è così sopraggiunta nel decretto contesto di "abbondanza" di liquidità del sistema internazionale e, quale ultimo eco delle crisi finanziarie dell'ultimo quinquennio (paesi del sud est asiatico , Russia e Brasile) è stata circoscritta e non ha avuto effetti – contagio- esterni .

Lo scenario descritto si è riflesso nel divergente andamento dei mercati azionari ed obbligazionari.

La performance 2001 delle Borse mondiali, misurata dalla variazione dell'indice MSCI – WORLD è stata pari al – 15,25% . Sull'andamento hanno soprattutto gravato gli indici azionari dell'Europa della moneta unica, - 19,7% , e del Giappone , - 23,5% .

L'Italia ha registrato una tra le peggiori performance mondiali, - 26,2%.

Di contro, gli USA hanno messo a segno un calo, - 12% , inferiore alle medie internazionali. Gli investitori hanno pertanto relativamente salvaguardato la sola area economica indipendente, in grado cioè di risolvere autonomamente la crisi congiunturale. Si spiega così l'apprezzamento del dollaro, + 5% e + 15% rispettivamente contro l'Euro e lo Yen.