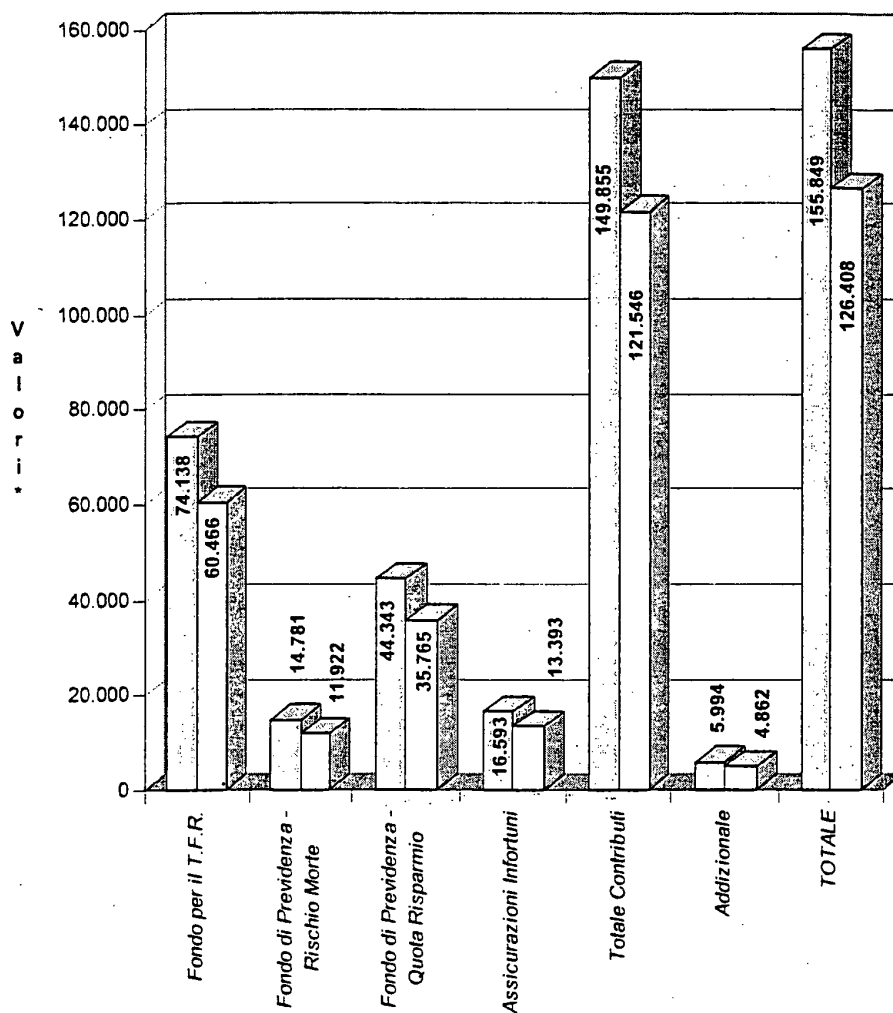


**-RIEPILOGO PER TIPOLOGIA-
CONFRONTO TRA ACCERTATO E RISCOSSO 2000**



In particolare, per le varie gestioni, emergono le seguenti differenze:

DESCRIZIONE	ENTRATE (ACCERTATO)		%
	ANNO 2000	ANNO 1999	
Fondo per il T.F.R.	74.137.831.536	71.891.199.393	3,13%
Fondo di Previdenza - Rischio Morte/Invalidità	14.780.976.633	14.466.269.960	2,18%
Fondo di Previdenza - Quota Risparmio	44.342.929.901	43.398.809.893	2,18%
Assicurazioni Infortuni	16.593.073.877	16.219.307.131	2,30%
Addizionale	5.994.416.021	5.839.728.801	2,65%
Totale Entrate	155.849.227.968	151.815.315.178	2,66%
Sanzioni e Interessi	1.732.017.363	3.193.886.773	-45,77%
TOTALE	157.581.245.331	155.009.201.951	1,66%

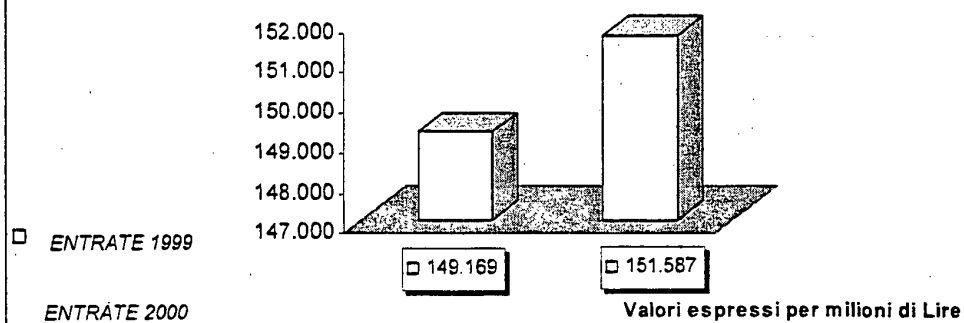
L'incremento delle entrate accertate nel 2000 rispetto a quelle accertate nell'esercizio precedente deriva in massima parte dai rinnovi contrattuali verificatisi nel corso dell'anno 2000, i cui miglioramenti retributivi hanno formato oggetto di tempestivo accertamento contributivo nel corso dello stesso anno.

Tali rinnovi riguardano: il C.C.N.L. degli impiegati agricoli, a seguito del quale si è proceduto all'adeguamento di tutti i contratti integrativi regionali e provinciali; il C.C.N.L. dei dipendenti dei Consorzi di Bonifica; il C.C.N.L. degli impiegati delle Cooperative Agricole, cui è seguito il contratto integrativo di Brescia; il C.C.N.L. dei dirigenti delle Cooperative Agricole; il C.C.N.L. dei dipendenti idraulico-forestali, cui hanno fatto seguito i contratti integrativi del Piemonte e della Lombardia; il C.C.N.L. degli impiegati delle Associazioni degli Allevatori; il C.C.N.L. dei dirigenti dell'industria; il C.C.N.L. delle Cooperative Sociali; il contratto collettivo dell'area quadri delle Cantine Sociali di Trento.

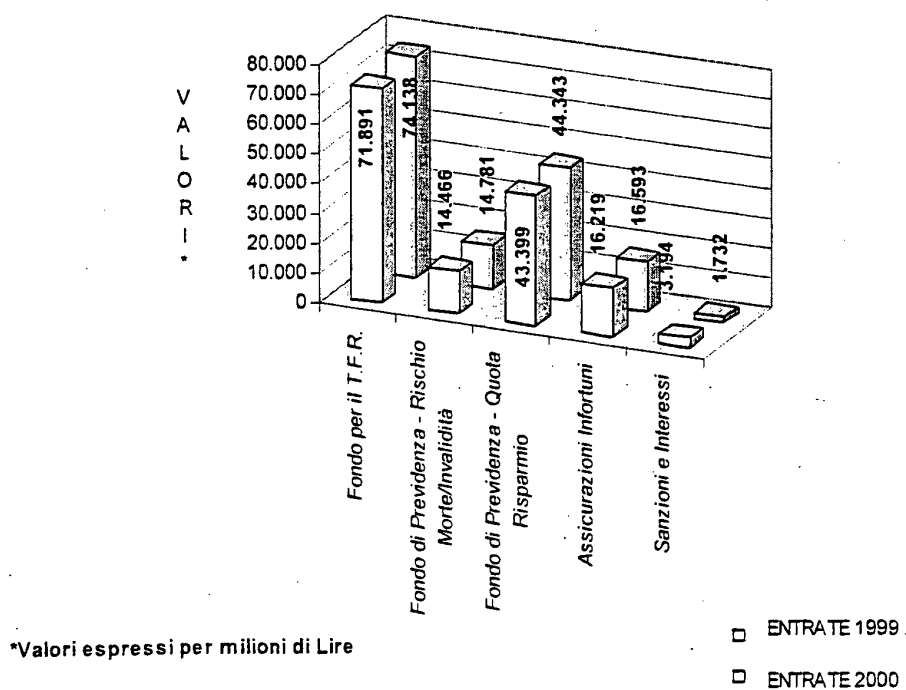
L'incremento delle entrate trae origine anche dalla crescita del numero degli iscritti, passato dalle 32845 unità del 1999 alle 33321 del 2000. Con riferimento alle varie gestioni ordinarie e considerando che l'iscrizione al fondo di previdenza cessa al compimento del 65° anno, che l'iscrizione all'assicurazione infortuni cessa al compimento del 70° anno, che l'iscrizione al fondo per il trattamento di fine rapporto non comprende i dipendenti dei Consorzi di Bonifica ma viceversa non è soggetta a limiti di età, si registra la seguente consistenza numerica: 33189 per il fondo di previdenza, 33283 per l'assicurazione infortuni, 28550 per il fondo per il trattamento di fine rapporto.

Parallelamente, è aumentato anche il numero delle aziende agricole, passato dalle 7103 del 1999 alle 7164 del 2000, a riprova di un progressivo consolidamento che è conseguente all'azione mirata a mantenere e rafforzare la consistenza della categoria assistita ed è nello stesso tempo significativo del consenso e della fiducia nei riguardi dei servizi erogati dall'ENPAIA.

**- CONFRONTO VALORI TOTALI DELLE ENTRATE -
ENTRATE (ACCERTATO) 1999/2000**

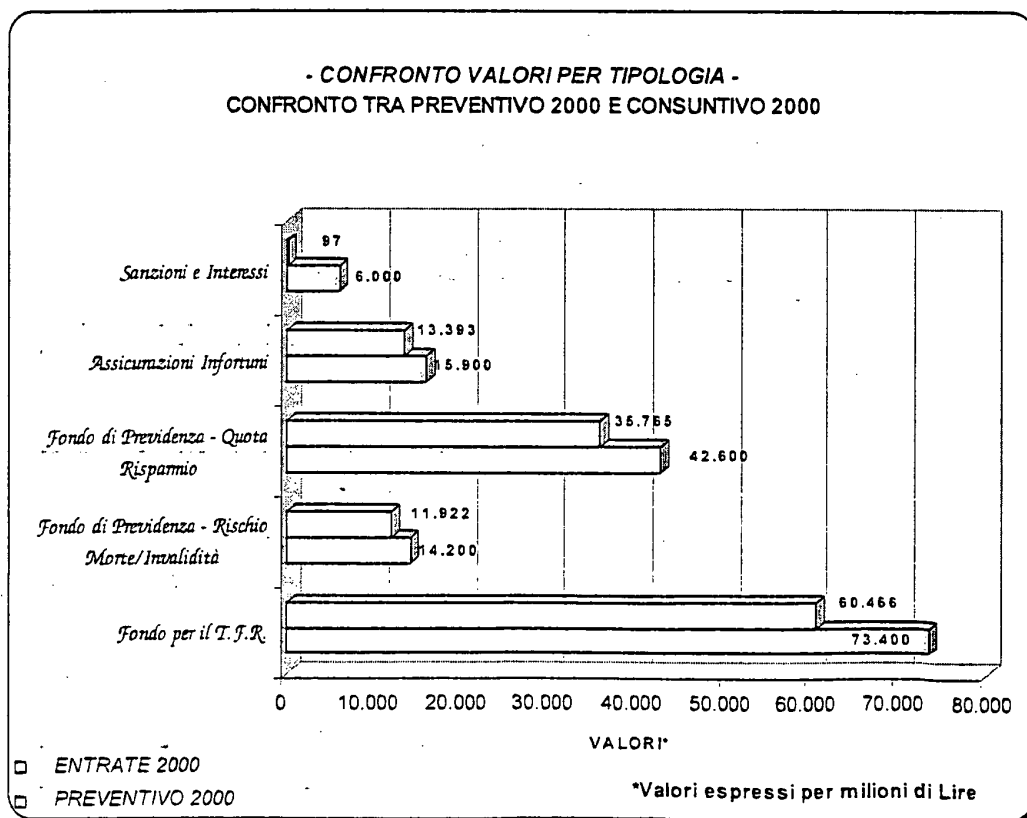


**- CONFRONTO VALORI PER TIPOLOGIA -
CONFRONTO ENTRATE (ACCERTATO) 1999/2000**



Le differenze per tipologia di Fondo tra preventivo 2000 ed accertato sono riportate nella tabella e nel grafico seguenti:

DESCRIZIONE	PREVENTIVO 2000	ACCERTATO 2000	% DIFFERENZE
Fondo per il T.F.R.	73.400.000.000	74.137.831.536	1,01%
Fondo di Previdenza - Rischio Morte/Invalidità	14.200.000.000	14.780.976.633	4,09%
Fondo di Previdenza - Quota Risparmio	42.600.000.000	44.342.929.901	4,09%
Assicurazioni Infortuni	15.900.000.000	16.593.073.877	4,36%
Addizionale	5.900.000.000	5.994.416.021	1,60%
Totale Entrate	152.000.000.000	155.849.227.968	2,53%
Sanzioni e Interessi	6.000.000.000	1.732.017.363	-71,13%
TOTALE	158.000.000.000	157.581.245.331	-0,27%



La massima consistenza numerica degli assistiti, a prescindere dal tipo di gestione, è così suddivisa per anno solare:

CATEGORIA ASSISTITI	
PERIODO	UNITA'
1995	31806
1996	31562
1997	31662
1998	32209
1999	32845
2000	33321

La consistenza numerica delle imprese contribuenti è così suddivisa per anno solare:

IMPRESE CONTRIBUENTI	
PERIODO	UNITA'
1995	7151
1996	7070
1997	7090
1998	7092
1999	7103
2000	7164

Attività di riscossione

L'ammontare dei contributi riscossi per il 2000 è di Lit.126.408.010.684 pari all'81,11% (contro l'83,35% del 1999) dei contributi notificati nel corso dell'anno per complessive Lit.155.849.227.968, il dettaglio per tipologia di Fondo tra accertato e riscosso è riportato nella tabella seguente.

DESCRIZIONE	ACCERTATO	SOMME RISCOSE	RESIDUI 2000 DA RISCOUTERE
Fondo per il T.F.R.	74.137.831.536	60.466.063.397	13.671.768.139
Fondo di Previdenza - Rischio Morte/Invalidità	14.780.976.633	11.921.663.633	2.859.313.000
Fondo di Previdenza - Quota Risparmio	44.342.929.901	35.764.990.918	8.577.938.983
Assicurazioni Infortuni	16.593.073.877	13.393.232.323	3.199.841.554
Addizionale	5.994.416.021	4.862.060.413	1.132.355.608
	155.849.227.968	126.408.010.684	29.441.217.284

La riscossione in conto residui fa registrare nell'esercizio 2000 un incremento rispetto all'esercizio 1999 (43,53% contro il 39,39%).

DESCRIZIONE	Residui al 1/1/2000 al netto delle variazioni	Residui riscossi al 31/12/2000	Residui da riscuotere al 31/12/2000	% Riscossione
Fondo per il T.F.R.	25.164.412.062	10.155.238.777	15.009.173.285	40,36%
Fondo di Previdenza - Rischio Morte/Inval	4.866.339.267	2.271.768.491	2.594.570.776	46,68%
Fondo di Previdenza - Quota Risparmio	14.599.017.946	6.815.305.566	7.783.712.380	46,68%
Assicurazioni Infortuni	5.380.808.907	2.524.336.020	2.856.472.887	46,91%
TOTALE CONTRIBUTI	50.010.578.182	21.766.648.854	28.243.929.328	43,52%
Addizionale	2.000.603.001	871.263.563	1.129.339.438	43,55%
TOTALE GENERALE	52.011.181.183	22.637.912.417	29.373.268.766	43,53%

La somma complessiva rimasta da riscuotere, a titolo di contributi e addizionale, per il 2000 e per gli anni precedenti ammonta a Lit.58.814.486.050 ed in proposito si può affermare che:

- Lit.803.475.910 rappresentano l'ammontare dei contributi per i quali è stata accordata l'autorizzazione a versamenti rateali o differiti;
- Lit.27.770.166.604 rappresentano l'ammontare dei contributi per i quali è in corso azione di recupero per via giudiziaria intrapresa nel 2000 o negli anni precedenti;
- Lit.281.142.946 sono oggetto di sospensione contributiva a seguito delle provvidenze in favore dei soggetti colpiti dalle calamità naturali verificatesi nella Sicilia orientale nel 1990 (Lit.184.937.785), nelle regioni Umbria e Marche nel 1997 (Lit.87.519.015) e in diverse regioni del Centro-Nord nel 2000 (Lit.8.686.146);
- Lit.13.448.958.465 costituiscono l'ammontare dei contributi notificati nel 2000 il cui termine di pagamento è differito al mese di gennaio 2001;
- Lit.16.510.742.125 formano, complessivamente, oggetto di revisione contabile ai fini dell'invio di solleciti e diffide o per l'inizio di azioni legali. Tale revisione consisterà, inoltre, in aderenza alle disposizioni dettate dall'articolo 38 delle Norme di contabilità, nell'individuare i crediti di importo inferiore a Lit.1.000.000 per i quali l'azione amministrativa di recupero non ha dato risultato positivo ed i crediti di importo superiore a Lit.1.000.000 per i quali le azioni di recupero legale hanno dato esito negativo, in modo da procedere, per gli uni, all'immediata cancellazione per inesigibilità, sentito il parere della competente commissione consiliare, e, per gli altri, proporre l'annullamento.

Nell'insieme, la somma di Lit.149.045.923.101 riscossa nel 2000 in conto competenza ed in conto residui rappresenta il 71,70% dell'ammontare di Lit.207.860.409.151 cui assommano l'accertamento in conto competenza 2000 e i residui finali relativi agli anni precedenti, cosicché il predetto valore percentuale risulta lievemente inferiore rispetto all'analogo dello scorso esercizio (72,77%).

A tale riguardo va evidenziato che la somma complessivamente riscossa nel 2000 dovrebbe essere incrementata di circa sette miliardi che risultano versati dalle aziende nel mese di dicembre 2000 ma che sono stati contabilizzati dalla Fondazione nell'anno 2001. Tale operazione porterebbe il riscosso nel 2000 per contributi e addizionale a Lit.156.045.923.101 che rappresenterebbe il 75,72% della somma dell'accertato in conto competenza e dei residui relativi agli anni precedenti. Cosicché non si riscontrerebbe una flessione rispetto al valore percentuale dello scorso esercizio ma bensì un incremento di discreta rilevanza.

Nella circostanza, si ritiene opportuno sottolineare che, tenuto conto della complessità nell'applicare norme e disposizioni, tutti gli operatori del settore riscossioni e contenzioso hanno proseguito con accresciuta professionalità quell'attività di monitoraggio intrapresa negli anni precedenti, operando nel modo seguente:

- in via stragiudiziale si è provveduto all'invio di solleciti e diffide ottenendo in diversi casi il pagamento del debito contributivo;
- nei casi in cui sia i solleciti che le diffide non hanno dato alcun esito, si è provveduto ad attivare le procedure per il recupero coattivo del credito.

Molto intensa è stata nel 2000 l'attività volta alla revisione dei conti sospesi (crediti verso le aziende). Infatti, nei casi di mancato riscontro alle comunicazioni di vecchi crediti inviate alle aziende, si è provveduto a trasferire i relativi importi alla voce proventi vari. In particolare, dai 32 milioni circa registrati a tale titolo nel 1999 si è passati nel 2000 a circa 103 milioni.

Si è invece provveduto a rimborsare quei crediti di più recente formazione per i quali è stato possibile avere un riscontro dalle aziende creditrici.

Nell'esercizio 2000 sono state rimosse Lit.64.653.613 a titolo di contributi per retrodatazioni dell'iscrizione al fondo per il trattamento di fine rapporto ai sensi dell'articolo 4 del relativo regolamento. L'acquisizione, ai fini dell'accertamento, degli anzidetti contributi, è convenzionalmente concomitante con la contabilizzazione dell'intero versamento. Pertanto l'importo complessivamente da riscuotere al 31/12/2000 per contributi obbligatori e addizionale (Lit.58.814.486.050) e per sanzioni ed interessi (Lit.17.851.058.868), nonché per contributi volontari relativi all'assistenza contrattuale (Lit.54.541.045) ed all'abbonamento del periodico "Previdenza Agricola" (Lit.106.627.806), ammonta al Lit.76.826.713.769.

Sanzioni ed interessi

Nel 2000 è stato notificato l'importo di Lit.1.732.017.363 per sanzioni ed interessi: di tale importo sono state introitate Lit.96.970.413 e pertanto restano da riscuotere Lit.1.635.046.950.

Per gli stessi titoli, dell'importo di Lit.16.704.696.885, che costituisce la risultanza dei residui iscritti nel conto consuntivo 1999 per Lit.17.515.411.233 e delle variazioni in diminuzione intervenute nel 2000 per Lit. 810.714.348, risultano rimosse Lit.488.684.967 e pertanto restano da riscuotere Lit.16.216.011.918.

Pertanto, la somma complessiva rimasta da riscuotere a titolo di sanzioni ed interessi, per il 2000 e per gli anni precedenti, ammonta a Lit.17.851.058.868.

Azioni legali

Nel 2000 sono state definite positivamente n.20 azioni legali che hanno consentito il recupero di Lit.366.604.927 oltre che il recupero di Lit.55.395.426 per spese legali.

A titolo di acconto su un numero di 110 azioni intraprese nel 2000 è stato riscosso l'importo di Lit.388.366.356 (contro Lit.99.490.194 del 1999), mentre a titolo di acconto su azioni intraprese in anni precedenti è stato riscosso l'importo di Lit.1.375.685.119 (contro Lit.339.402.969 del 1999).

Entrate per contributi della gestione del fondo di accantonamento del trattamento di quiescenza dei dipendenti consorziali.

Si rinvia alla apposita relazione.

Entrate per redditi e proventi patrimoniali

Nei confronti dell'esercizio 1999 è stata registrata una diminuzione del reddito pari al 2,96%, causata da una parte, per quanto riguarda la gestione del patrimonio mobiliare, dalla discesa dei tassi di interesse nel mercato finanziario e dall'altra dalla riduzione dei tassi su mutui e prestiti a seguito di decisioni del C.d.A..

Natura del reddito	Entrate per redditi e proventi patrimoniali				
	2000	Var % 2000 su 1999	1999	Var % 1999 su 1998	1998
Proventi della gestione degli immobili	27.843.857.998	6,79%	26.072.475.637	1,59%	25.663.356.608
Proventi del patrimonio mobiliare	13.498.626.454	-13,77%	15.654.998.236	-48,72%	30.526.917.285
Interessi ed altri proventi dei mutui	2.724.659.416	-15,00%	3.205.454.757	-41,73%	5.501.489.007
Interessi ed altri proventi dei mutui per dilazioni ex L.168/82	318.558.452	-11,59%	360.327.998	-53,38%	772.836.351
Interessi ed altri proventi dei prestiti agli iscritti	685.099.597	-15,48%	810.610.725	-12,60%	927.453.367
Interessi ed altri proventi dei prestiti al personale	13.456.671	-24,10%	17.730.410	-43,40%	31.325.968
Interessi su c/c, depositi ed anticipazioni	1.868.706.874	-17,35%	2.261.079.060	-37,34%	3.608.461.090
TOTALE	46.952.965.462	-2,96%	48.382.676.823	-27,82%	67.031.839.676

A chiusura dell'esercizio le somme rimaste da riscuotere per redditi patrimoniali relativi all'anno 2000 ammontano a Lit. 3.626.420.180 che sono costituite da:

RESIDUI	Residui relativi anno 2000
proventi della gestione degli immobili	2.067.093.068
Interessi ed altri proventi da mutui	1.161.585.723
Interessi ed altri proventi da mutui con garanzia ipotecaria per dilazioni ex legge 168/1982	37.002.576
Interessi ed altri proventi dai prestiti agli iscritti	65.490.128
Interessi ed altri proventi dai prestiti al personale	96.685
Interessi sui conti correnti depositi ed anticipazioni	295.152.000
Totale	3.626.420.180

E' da notare che gli importi scritti in bilancio quali somme rimaste da riscuotere per proventi della gestione degli immobili e per interessi ed altri proventi dei mutui e dei prestiti, non denunciano la formazione di uno stato apprezzabile di morosità. Infatti, tali crediti sono da porre in relazione al fatto che i versamenti eseguiti negli ultimi giorni del 2000 in conto

fitti, rate di ammortamento di mutui e prestiti sono stati accreditati sul conto di cassa della Fondazione nei primi giorni del 2001 e, pertanto, non figurano tra le riscossioni dell'esercizio, conformemente a quanto disposto dal DPR 18 dicembre 1979 n.696. Analogo discorso, ma per l'intero importo, va effettuato per gli interessi sui conti bancari che sono stati accreditati nei primi giorni del 2001.

Detti versamenti figureranno tra le riscossioni dell'esercizio 2001 in conto residui.

Oltre all'anzidetto importo di Lit.3.626.420.180 , relativo alle somme rimaste da riscuotere per crediti patrimoniali relativamente all'anno 2000, alla chiusura dell'esercizio sono ancora da riscuotere Lit.8.896.432.328 per residui degli esercizi precedenti così ripartiti:

RESIDUI	Residui relativi ad anni precedenti
proventi della gestione degli immobili	6.518.115.067
Interessi ed altri proventi da mutui	1.973.144.184
Interessi ed altri proventi da mutui con garanzia ipotecaria per dilazioni ex legge 168/1982	358.880.111
Interessi ed altri proventi dai prestiti agli iscritti	46.292.612
Interessi ed altri proventi dai prestiti al personale	354
Interessi sui conti correnti depositi ed anticipazioni	-
Totale	8.896.432.328

IMMOBILI

Proventi della gestione immobiliare

Nell'esercizio 2000 sono stati accertati canoni di locazione per un importo complessivo pari a Lit.27.634.422.051, così suddivisi:

- Lit.14.845.304.309 vanno attribuite alle locazioni ad uso abitativo;
- Lit.12.789.117.742 sono da riferire alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione.

Tali importi sono percentualmente così ripartiti:

la somma di Lit.14.845.304.309, relativa all'accertato per canoni delle locazioni abitative, costituisce il 53,7 % dell'accertato 2000 totale per canoni;

la somma di Lit.12.789.117.742, afferente l'accertato per canoni delle locazioni non abitative, costituisce il 46,3 % dell'accertato 2000 totale per canoni.

Nel periodo considerato sono state richieste, quali indennità di mora per il ritardato pagamento, Lit.209.435.947. Pertanto le somme accertate per canoni di locazione ed indennità di mora ammontano a complessive Lit.27.843.857.998, con un incremento del 6,8% rispetto all'anno precedente, pur considerando l'avvenuto completamento delle dismissioni del complesso in zona Torre Gaia (154 appartamenti per un corrispettivo di Lit.26.791.661.039) e la precedente in via Peccioli 50 (25 appartamenti) causa di minori proventi nel corso dell'anno 2000.

Il raffronto con l'esercizio 1999 evidenzia che l'accertato per canoni di locazione è, nel complesso, aumentato di Lit.1.712.098.255, con un incremento di Lit.614.501.997 da riferire agli usi abitativi e con un incremento di Lit.1.097.596.258 da riferire agli usi diversi dall'abitazione confermando un'inversione di tendenza in tale settore.

L' incremento di Lit.1.097.596.258 pari al 9,1% per gli usi diversi dall'abitazione, è da attribuirsi alla nuova locazione del complesso in via Castelfidardo 43/45, rilasciato a fine 1996 dal Ministero del Lavoro, alle nuove locazioni degli uffici in via Galati ed in via Rizzieri, da tempo sfiti, a nuove locazioni di uffici e negozi in via Pian di Scò 72/92 ed in via Tina Pica e, parzialmente, alle nuove locazioni formalizzate in fine anno 2000, ed i cui effetti saranno pienamente tangibili nel corso dell'anno 2001, del complesso in via dei Villini 13/15, rilasciato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 15 aprile 1999, e del complesso in via Valle dei Fontanili 29/37, interamente locato ad Acotel Group, con diritto di prelazione sulla porzione ora locata a Telecom, nonché sulle porzioni abusivamente occupate ed oggetto di prossimo rilascio.

Oltre a tale maggiore importo deve considerarsi la ulteriore somma di Lit.434.643.000 riconosciuta quale credito per canoni, ai sensi della Delibera N.17 del C.d.A. del 31 maggio 2000, e versata alla Fondazione da parte della società Il Ligustro s.r.l., relativamente alla nota vertenza giudiziaria.

Riguardo alle locazioni ad uso abitativo, l'incremento di Lit.614.501.997, pari al 4,3% rispetto a quanto accertato nel 1999, allo stesso titolo, pur essendo presenti in tale anno i proventi di 179 appartamenti poi dismessi, è da riferirsi principalmente a n.244 rinnovi, stipulati nel corso dell'anno, a decorrere dal mese di maggio, secondo gli accordi con le OO.SS. per contratti di locazione da tempo scaduti, oltre alla stipula di nuovi contratti a canone di libero mercato per gli appartamenti rilasciati dai precedenti locatari ed al

perfezionamento di molti rinnovi, per i quali era stato aperto un contenzioso, relativamente agli immobili di pregio in via Gramsci, in via Calalzo ed in via Cortina d'Ampezzo.

Per quanto riguarda la disponibilità degli immobili ad uso ufficio si rilevano nell'anno 2000 le residuali sfittanze di:

Parte di via B.Rizzieri 203/204 (quartiere Cinecittà est)

Parte di via Giuseppe Galati 85/99 (quartiere Colli Aniene)

Parte di via Tina Pica 4/6

Peraltro, per i primi due complessi, si è pervenuti, nei primi mesi del 2001, ad una pressoché completa affittanza delle unità immobiliari, mentre per quanto attiene al complesso di via Tina Pica, si è stipulato un contratto, nel corso del 2001, con uno Studio di Radiologia che ha locato interamente il secondo piano degli uffici, da anni libero.

Recupero di spese per la gestione degli immobili

Le spese accertate per la gestione degli immobili di proprietà, sono le spese ripetibili agli inquilini a titolo di quote in acconto per riscaldamento, oneri accessori, acqua, imposta di registro per l'1% a carico del conduttore, lavori di ripristino e varie.

Ai titoli di cui sopra vanno aggiunti i conguagli notificati agli inquilini per la definizione del bilancio "oneri accessori e riscaldamento" relativo al periodo 1/11/1998 – 31/10/1999, in relazione al quale è stato recuperato dalla Fondazione un importo pari a circa 500 milioni, con conferma di quanto recuperato nell'anno precedente.

L'accertato ammonta, per l'esercizio 2000, a Lit.5.176.913.317, con un decremento di Lit.278.908.951 rispetto all'anno precedente, da attribuirsi interamente alle quote in acconto non più richieste ai locatari degli appartamenti venduti.

A tal proposito si evidenzia come l'attività dell'ufficio Amministrazione Immobili abbia permesso, anche in relazione all'utilizzo del nuovo pacchetto informatico "SGAP", con le conseguenti e necessarie verifiche e testi di prova, di poter notificare in tempi brevi il bilancio degli oneri accessori e del riscaldamento relativo al 98/99 e di richiedere i conguagli di spesa ai locatari, inserendo il relativo importo nel conto consuntivo dell'esercizio 2000.

Si precisa che il recupero di spese legali è stato evidenziato a parte come dettaglio nella voce "capitoli diversi" ed ammonta a Lit.195.185.652.

Residui anno 2000

Alla data di chiusura dell'esercizio 2000 si rilevano da riscuotere, per il medesimo anno 2000, Lit.2.559.207.000. Dalla predetta somma devono detrarsi Lit.134.734.836 per incassi in conto sospeso, riferite a somme incassate ma non ancora imputate, pertanto la somma che effettivamente rimane da riscuotere è di Lit.2.424.472.164 (riferite a canoni, oneri accessori, spese legali, indennità di mora, etc.), che rappresenta il 7,1% delle somme complessivamente accertate in Lit.34.115.452.445, con una riduzione dello 0,1% della percentuale di sofferenza rispetto a quella rilevata alla data di chiusura dell'esercizio 1999 (7,2%).

Da una più approfondita analisi circa l'ascrivibilità dei residui per canoni di locazione, si evidenzia che alla data del 31 dicembre 2000 residuano da riscuotere Lit.2.008.679.974, somma costituita da Lit.915.648.637 come residuo canone per gli usi diversi dall'abitazione, pari al 45,5% del totale residuo 2000 per canoni, con una riduzione del 4,122% rispetto

all'anno precedente, e da Lit.1.093.031.337 quale residuo canone per gli usi abitativi, pari al 54,5% del residuo 1999 totale per canoni, con un aumento del 4,122% rispetto all'anno precedente.

Dette somme costituiscono il 7% dell'accertato per usi non abitativi (con una riduzione di 1 punto rispetto all' 8% del consuntivo 1999) ed il 7% dell'accertato per usi abitativi (con un aumento di 1 punto rispetto al 6% del consuntivo 1999).

Tale situazione di equilibrio tra la riduzione della morosità corrente per gli usi diversi dall'abitazione e del contemporaneo aumento di un eguale percentuale della morosità corrente per gli usi abitativi è dovuta essenzialmente ad un effetto perverso, derivante dall'intervenuto rinnovo a partire dal mese di maggio dell'anno 2000, di n.244 contratti di locazione in applicazione dell'accordo con le OO.SS. dei conduttori stipulato il 9 marzo 2000. Infatti, tale accordo prevede che la decorrenza economica dei nuovi contratti di locazione sia fissata al 1° gennaio 2000, con il pagamento, quindi, dei relativi arretrati rispetto alle date di stipula dei singoli contratti, per i quali è stato peraltro consentito agli inquilini il versamento in dieci-dodici rate.

Quanto sopra evidenzia che, qualora non si fosse provveduto al rinnovo dei citati n.244 contratti, anche la morosità corrente per canoni, relativa agli immobili ad uso abitativo si sarebbe ridotta, presumibilmente della medesima percentuale del 4,12% rilevata per gli usi non abitativi rispetto al 1999.

Si ritiene inoltre opportuno evidenziare, riguardo alle spese legali sostenute, pari a Lit.195.185.652, che nel medesimo anno 2000 sono state recuperate dai conduttori per lo stesso titolo Lit.149.511.002, pari al 78% del totale, con un maggiore recupero di spesa, rispetto all'esercizio precedente, pari a Lit.94.900.951 corrispondente al + 35,74%.

Residui anno 1999 e precedenti

A chiusura dell'esercizio 1999 rimanevano da riscuotere Lit.10.315.319.870, importo che a chiusura dell'esercizio 2000 si è ridotto a Lit.8.162.860.851, poiché nel corso dell'anno 2000 si sono effettuate rettifiche per Lit.153.470.850 e si sono riscossi in conto residui Lit.1.998.988.169.

Rispetto all'esercizio 1999, l'ammontare dei residui relativi allo stesso anno 1999 si è incrementato di Lit. 332.189.037, confermando la tendenza dell'anno precedente. Ciò non di meno, al 31 dicembre 2000 l'ammontare delle somme in sofferenza a titolo di residui relativi allo stesso anno 1999 e precedenti si è ridotto di Lit.2.152.459.019, pari al 20,87% rispetto all'ammontare in sofferenza allo stesso titolo alla data del 31 dicembre 1999 (Lit.8.162.860.851 rispetto a Lit.10.315.319.870).

La costante azione di "recupero crediti" proseguita anche nel 2000 con una serie di iniziative coordinate dall'Attività Contenzioso Patrimoniale ha avuto effetto, infatti, come del resto avvenuto nell'anno precedente, soprattutto sui residui: ciò perché nell'azione di recupero, effettuata prevalentemente in via stragiudiziale allo scopo anche di contenere le spese, è stata data la precedenza alle somme già contabilizzate nei residui degli anni precedenti, onde evitare il pericolo di prescrizione.

Si rileva che l'Attività Contenzioso Patrimoniale, nel corso dell'anno 2000, ha così raggiunto notevoli, ulteriori obiettivi operativi, che si indicano sinteticamente qui di seguito:

Sfratti eseguiti n.12 (nonostante la sospensione legale degli sfratti già convalidati , dal mese di febbraio al mese di settembre 2000 stabilita dalla L.431\98), con la successiva messa a reddito a canoni di libero mercato.

Transazioni portate a termine con n.18 inquilini di Via Grottaperfetta 603 che, nell'ambito del rinnovo dei relativi contratti di locazione, hanno rinunciato alle azioni legali avviate per il riconoscimento di un diverso inquadramento catastale dell'immobile.

Ulteriori n.8 transazioni, delle quali la più rilevante è quella conclusa con la "Il Ligustro S.r.l.", società costruttrice del complesso immobiliare di Viale B. Rizzieri nn.203/204, che ha portato all'incasso della somma di ben Lit.750.000.000 (già precedentemente evidenziati) per canoni e spese di manutenzione straordinaria, a conclusione di un'annosa vertenza per risarcimento danni promossa dall'Ente.

Per quanto attiene al complesso di via Gramsci, la linea di rigidità mantenuta dagli uffici della Fondazione nei confronti degli inquilini resistenti al rinnovo di contratti di locazione a canoni di libero mercato, ha consentito di ottenere il rinnovo a tali canoni, di quasi tutti i vecchi contratti, con la definizione di n.9 annose vertenze legali ed il recupero per arretrati di Lit.270.100.000.

Rinunce: ben n.14 conduttori su n.20 di Via Pian di Scò 23 (tutti quelli con contratto scaduto e sfratto per finita locazione), che avevano intrapreso una causa contro la Fondazione per risarcimento danni per il mancato, temporaneo utilizzo delle piscine del complesso immobiliare, oltre ad aver accettato le condizioni di rinnovo del contratto, hanno espressamente rinunciato alla causa.

Analoghe rinunce espresse, notificate alla Fondazione con Ufficiale Giudiziario, sono state ottenute da n.10 conduttori di Via Ermoli 18 (su n.20) che avevano intrapreso una causa per la rideterminazione del classamento catastale dell'immobile.

Incarichi legali: nel corso del 2000 sono stati affidati nn.121 nuovi incarichi legali, in maggior parte riferiti ad azioni di finita locazione per mancata adesione all'accordo con le OO.SS.

Tali positivi risultati sono stati comunque ottenuti con tempi tecnici di rilevazione delle morosità correnti, nel periodo interessato, pari a circa 90 giorni. Si evidenzia doverosamente che, il nuovo sistema informatico "SGAP", consentirà a breve, tempi di rilevazione più in linea con una normale gestione dell'attività di verifica e di recupero di crediti, con i conseguenti benefici nella gestione delle attività di contenzioso.