

ni). La rimanente somma di £. 37 milioni è relativa al recupero di somme di lieve entità;

- crediti nei confronti di Società venditrici degli immobili in Latina Via Romagnoli e Roma Via Magliani, per £. 2.417 milioni, concernenti i redditi minimi garantiti da fidejussioni bancarie escusse dall'Ente, con relativi giudizi pendenti per l'opposizione delle stesse Società venditrici;
- crediti verso acquirenti di immobili, per £. 1.142 milioni, relativi ai corrispettivi del contratto di vendita del Residence "Primula" a Pescasseroli (AQ) per il quale sono previste ancora due rate di pagamento in scadenza al 31.8.2002 e al 31.8.2003;
- crediti per lavori da eseguire, per £. 2.226 milioni, da parte delle Società di gestione delle strutture alberghiere-termali in Montegrotto Terme (PD) - Hotel Montecarlo e Caesar;
- titoli a garanzia dei depositi cauzionali ATAHOTELS, per £. 1.912 milioni;
- crediti verso mutuatari, per £. 4.548 milioni, che rappresentano la quota capitale ed interessi su mutui edilizi concessi sia agli Ordini dei Medici che agli iscritti; nei confronti di questi ultimi il credito comprende anche gli interessi di mora maturati (£. 1.442 milioni);
- crediti nei confronti delle AA.SS.LL., per £. 10.040 milioni, relativi alle penalità per ritardato pagamento dei contributi dei medici convenzionati, per i quali l'Ente ha promosso le opportune azioni per il loro recupero, anche in via legale;
- crediti per addebiti di spese da recuperare, per £. 187 milioni, concernenti la gestione di amministratori ed ex amministratori di immobili;
- crediti verso Banche, per £. 4.388 milioni, di cui £. 2.045 milioni concernenti il rimborso di obbligazioni PREMUDA TV 97/01, scadute al 31.12.2001 e relativi interessi e incassate nei primissimi giorni del 2002; £. 325 milioni di interessi su cedole di obbligazioni Lavoro BANK OVERSEAS scadute il 31 dicembre 2001, il cui accredito è avvenuto con valuta 2.1.2002, e £. 2.007 milioni, riguardanti gli interessi maturati al 31.12.2001 sui diversi conti accesi a nome dell'Ente presso vari Istituti di credito ed Uffici Postali, anch'essi incassati nel mese di gennaio 2002.

Attività finanziarie a breve termine

Al fine di assicurare alle liquidità di cassa il maggior rendimento possibile, l'Ente ha effettuato nell'esercizio numerose operazioni di pronti contro termine. L'importo di £. 565.494.475.890 rappresenta il valore dell'impiego in essere al 31.12.2001 la cui scadenza è avvenuta nei mesi di gennaio e febbraio 2002.

Disponibilità liquide

Le movimentazioni relative a questa voce sono rappresentate nella tabella seguente:

Descrizione	Valore al	Valore al	Variazioni
	31.12.2001	31.12.2000	
C/c bancari	263.432.029.282	175.653.212.413	87.778.816.869
C/c postali	875.251.053	2.133.273.672	-1.258.022.619
C/c bancari Amm.ri c/gestione	4.373.906.731	1.820.065.001	2.553.841.730
C/c bancari Amm.ri c/entrate	36.486.054.892	22.260.925.269	14.225.129.623
Cassa contanti	46.988.250	13.666.950	33.321.300
Cassa valori	520.450		520.450
Totale	305.214.750.658	201.881.143.305	103.333.607.353

I conti bancari degli amministratori delle gestioni immobiliari delegate sono intestati alla Fondazione; quelli relativi al c/entrate sono movimentati solo dalla Fondazione, quelli relativi al c/gestione ordinaria degli immobili sono disponibili anche per gli Amministratori delegati, che hanno offerto a garanzia dell'Ente apposita congrua fidejussione bancaria.

La voce c/c bancari raggruppa i conti accesi a nome dell'Ente presso la Banca Nazionale del Lavoro in funzione di Tesoreria, la Banca Popolare di Milano, dove confluiscono i contributi versati dalle AA.SS.LL. per i medici convenzionati ed i contributi proporzionali al reddito, e dal quale vengono erogate prestazioni per mensilità di pensioni, il Monte dei Paschi di Siena, dove confluiscono parte dei contributi di riscatto (conto estinto nel mese di marzo 2002) e le rate dei mutui agli iscritti e agli Ordini.

I conti postali, ormai in via di estinzione, per le diverse modalità di incasso, essenzialmente bancarie, previste dall'Ente, risultano ancora accesi per accogliere residui versamenti effettuati secondo le vecchie modalità per rate di mutui, canoni di locazione, contributi di riscatto e una piccola quota di contributi proporzionali al reddito.

Ratei e Risconti attivi

L'ammontare complessivo dei ratei attivi si riferisce agli interessi maturati nell'anno 2001, ma che verranno incassati nell'esercizio 2002; trattasi di:

- Ratei attivi per interessi su titoli per £. 16.581.003.464
- Ratei attivi su operazioni di pronti contro termine per £. 2.211.419.414

I risconti rappresentano costi di competenza dell'esercizio 2002 sostenuti nel 2001 tra cui: spese consortili relative a diversi stabili, abbonamenti a varie pubblicazioni, fitti passivi e oneri accessori relativi ai locali della nuova sede di Via Torino 98, premi di assicurazioni e canoni di manutenzione per diversi software per un importo complessivo di £. 433 milioni.

PASSIVITA'**Fondi rischi e spese future**

Descrizione	Valore al 31.12.2000	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2001
Fondo svalutazione crediti	63.970.684.076	8.551.282.408	5.296.348.831	67.225.617.653
Fondo rischi diversi	7.410.397.240	2.312.262.451	1.168.714.830	8.553.944.861
Fondo imposte	10.000.000.000		547.815.500	9.452.184.500
Fondo svalutazione immobili	237.866.357.184	3.511.327.367	8.892.247.777	232.485.436.774
Totale (A)	319.247.438.500	14.374.872.226	15.905.126.938	317.717.183.788
Fondo T.F.R. dipendenti	17.715.898.442	2.272.869.659	2.149.148.388	17.839.619.713
Fondo T.F.R. portieri	2.184.773.238	374.503.518	227.285.332	2.331.991.424
Totale (B)	19.900.671.680	2.647.373.177	2.376.433.720	20.171.611.137
TOTALE (A+B)	339.148.110.180	17.022.245.403	18.281.560.658	337.888.794.925

Il fondo svalutazione crediti, pari a £. 67.225.617.653, ha come obiettivo quello di coprire le perdite per inesigibilità, sia quelle già manifestatesi ma per le quali non si sono ancora concluse tutte le procedure per eventuali recuperi, sia quelle non ancora manifestatesi ma che la conoscenza dei fatti di gestione induce a ragionevolmente prevedere. Difatti, in ossequio ai principi della competenza e della prudenza ed a quello della valutazione dei crediti, le perdite per inesigibilità devono gravare sull'esercizio in cui le stesse si possono presumere e conseguentemente quantificare.

Alla fine dell'esercizio si è pertanto provveduto alla revisione del fondo accantonando la quota relativa ai crediti per canoni, rimborsi spese ed interessi di mora, secondo le percentuali di svalutazione graduate in base all'esigibilità degli stessi: 100% sino al 1996, 60% per il 1997, 50% per il 1998 e 1999, 40% per il 2000.

Infine, risulta accantonato per l'intero importo il credito nei confronti della ex gestione Hotel Magnolia (£. 2.370 milioni) e quello nei confronti delle concessionarie fallite (£. 6.589 milioni), mentre si è ritenuto opportuno lasciare invariate le somme già accantonate al fondo, relative a crediti nei confronti di mutuatari morosi (£. 2.289 milioni), ritenendole congrue a coprire le eventuali perdite per inesigibilità.

Il decremento imputato all'esercizio per £. 5.296 milioni costituisce l'utilizzo del fondo per i crediti la cui inesigibilità è stata ritenuta definitiva, e riguarda principalmente: minor credito definito da lodo arbitrale nel contenzioso con la Provincia di Milano locataria dell'immobile in Via Ripamonti - Viale Toscana (£.2.769 milioni); n.149 situazioni di ex conduttori concernenti fallimenti conclusi senza riparto, procedure concorsuali in corso con attivo inesistente, esecuzioni immobiliari con esiti negativi, situazioni di decesso dei debitori, irreperibilità e indigenza, nonché crediti di esigua entità riguardo ai quali sono da

considerarsi antieconomiche le operazioni dirette al loro recupero. L'accantonamento dell'anno al fondo è pari a £. 8.551.282.408.

Il fondo rischi ammonta a £. 8.553.944.861. L'incremento di £. 2.312 milioni riguarda, per £. 1.848 milioni, somme relative a cause intentate da vari locatari nei confronti dell'Ente per restituzioni di canoni di locazione connesse alla revisione delle categorie catastali, e per richieste di risarcimenti per danni procurati ad attività commerciali, per £. 210 milioni una indennità pari a 12 mensilità di retribuzione spettante ai dirigenti a tempo indeterminato all'atto della cessazione dal servizio causata da dimissioni volontarie o recesso da parte dell'Ente, di cui alla "norma transitoria" dell'art. 22 del nuovo CCNL del personale dirigente stipulato in data del 4.10.2001, e per le ulteriori £. 254 milioni accantonamenti per la copertura di eventuali maggiori somme che l'Ente fosse tenuto a riconoscere a propri dipendenti o ex dipendenti che hanno fatto richieste giudiziali di riconoscimento di maggiori compensi (per più favorevoli inquadramenti, per riconoscimento di mansioni superiori, ecc.).

Il fondo imposte, pari a £. 9.452.184.500, recepisce il rischio potenziale per contenziosi in corso principalmente derivanti da accertamenti di maggior valore INVIM, non ancora definiti, da eventuali accertamenti sia per ICI anni 97/2001 che in materia di IRPEG, ILOR e sostituto d'imposta. Il decremento di £. 548 milioni, si riferisce all'utilizzo del fondo per pagamenti di imposte INVIM, IRPEG e ICI relativi ad anni precedenti.

Il fondo svalutazione immobili, pari a £. 232.485 milioni, rappresenta il risultato del confronto effettuato tra il valore iscritto in bilancio e quello di mercato ottenuto con riferimento ai prezzi medi delle unità immobiliari riportati dall'Annuario Immobiliare edito da Nomisma. Il parametro adottato per il valore commerciale, per gli immobili ad uso abitativo, è stato decurtato del 30% (20% nell'esercizio precedente) in considerazione del loro stato di occupato.

Analoga riduzione è stata operata per alcuni immobili a destinazione commerciale quale depositi e alberghi che allo stato attuale necessitano di importanti opere di ristrutturazione, anche per riqualificarli ai fini di una loro più proficua messa a reddito.

Al fondo sono state accantonate le somme rappresentative di perdite durevoli per quegli immobili il cui valore commerciale registra uno scostamento negativo di oltre il 10% del valore contabile.

L'accantonamento dell'anno al fondo è pari a £. 3.511.327.367. Il decremento di £.8.892 milioni si riferisce all'utilizzo di quanto iscritto nel fondo per l'immobile sito in Piacenza Via dei Mille, dismesso in corso d'anno.

Ai soli fini esplicativi si fa presente che, se la decurtazione del valore commerciale di cui sopra fosse rimasto del 20% come nell'esercizio 2000, il fondo sarebbe risultato pari a £. 162.289 milioni ed avrebbe comportato l'iscrizione tra i proventi straordinari di £. 66.685 milioni. Tuttavia, in osservanza del principio della prudenza e in considerazione del fatto che la decurtazione del 30%

appare più congrua rispetto a quanto recentemente stabilito in caso di vendita di unità immobiliari occupate (ad es. quelle facenti parte del patrimonio degli enti pubblici) si è ritenuto di dover modificare, come sopra detto, il metodo di calcolo per l'accantonamento al fondo.

Per i principi dettati dal codice civile in materia di valutazione degli immobili, non è invece possibile iscrivere in bilancio le ben più consistenti plusvalenze (oltre £. 2.830 miliardi) rilevate dal confronto con i valori di mercato. Tali plusvalenze potranno essere espresse solo al momento del loro eventuale realizzo.

**MINUSVALENZE PATRIMONIALI E
FONDO SVALUTAZIONE IMMOBILI**

N°	CITTA'	Stabile	Desti- nazio- ne	Valore di Bilancio 2001	Valore commer- ciale 2001	10% del Valore di Bilancio	Fondo svalutazio- ne immobili
1	Roma	Via Bosco degli Arvali, 131	Abit.	26.406.804.543	17.573.083.500	2.640.680.454	6.193.040.589
2	Roma	Via Grotte di Gregna	Abit.	45.391.811.075	33.978.740.600	4.539.181.108	6.873.889.368
3	Roma	Via Luigi Gadola, 20	Abit.	27.142.695.417	16.239.701.800	2.714.269.542	8.188.724.075
4	Roma	Via Raimondo D'Aronco, 8	Abit.	19.508.196.434	16.738.786.400	1.950.819.643	818.590.391
5	Roma	Via Tor Pagnotta	Com.	18.385.000.000	16.031.620.500	1.838.500.000	514.879.500
6	Roma	Via delle Costellazioni, 300	Uff.	14.324.561.838	10.613.031.000	1.432.456.184	2.279.074.654
7	Roma	Via Sarnano/Via Montecarotto "NOMENTANO NORD"	Uff.	25.676.305.019	17.247.159.000	2.567.630.502	5.861.515.517
8	Roma	Via Pollenza, 6/16 "NOMENTANO NORD"	Uff.	26.707.297.604	18.481.310.000	2.670.729.760	5.555.257.844
9	Roma	Via della Grande Muraglia, 46	Abit.	18.011.389.070	9.351.385.400	1.801.138.907	6.858.864.763
10	Roma	Via Agostino Magliani, 9/13 (Complesso MONTECERVINO)	Abit.	21.928.796.062	11.950.813.000	2.192.879.606	7.785.103.456
11	Milano	Via Lampedusa, 11/A	Com.	183.239.716.496	156.569.168.000	18.323.971.650	8.346.576.846
12	Milano	Via Lorenteggio, 257	Uff.	272.168.404.735	185.531.634.000	27.216.840.474	59.419.930.262
13	Segrate (MI)	Centro Direzionale "Milano Oltre" "Palazzo Tigli" Sc. B	Uff.	21.082.860.256	15.330.678.000	2.108.286.026	3.643.896.230
14	Melegnano (MI)	Via Emilia - Centro Comm.le "Montorfano"	Uff.	34.636.842.165	19.339.483.000	3.463.684.217	11.833.674.949
15	Padova	Quartiere Arcella - Via Beethoven/Schumann/Mendelsshon	Abit.	49.695.079.446	43.415.997.800	4.969.507.945	1.309.573.701
16	Crema (MI)	Via Repubblica, 20/22	Uff.	8.680.279.558	6.974.980.000	868.027.956	837.271.602
17	Abano Terme (PD)	Grand Hotel "Orologio"	Com.	74.840.400.466	54.465.033.700	7.484.040.047	12.891.326.719
18	Venaria Reale (TO)	Corso Puccini / Via Verga	Abit.	33.401.935.666	22.001.061.600	3.340.193.567	8.060.680.499
19	Venaria Reale (TO)	Via Verga / Via Guicciardini	Abit.	35.061.077.483	20.018.370.400	3.506.107.748	11.536.599.335
20	La Thuile (AO)	Villaggio Planibel	Com.	235.012.969.852	171.036.483.800	23.501.296.985	40.475.189.067
21	Lacco Ameno (NA)	Albergo	Com.	77.946.059.000	53.110.015.000	7.794.605.900	17.041.438.100
22	Genova	Centro Direzionale di S. Benigno Via di Francia	Uff.	30.912.137.008	21.660.584.000	3.091.213.701	6.160.339.307
Totale				1.300.160.619.193	937.659.120.500	130.016.061.919	232.485.436.774

NOTA: Il valore commerciale degli immobili a destinazione abitativa, vista la loro condizione di "occupato", e di quelli a destinazione commerciale (depositi, alberghi), per la loro specificità, è stato decurtato del 30% per motivi prudenziali.

L'accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto di £. 2.647 milioni è stato calcolato sulla base delle disposizioni dell'art. 2120 C.C. e cioè "sulla base della retribuzione dovuta per l'anno divisa per 13,5". L'accantonamento pregresso è stato incrementato su base composta al 31.12.2001 con l'applicazione di un tasso costituito dall'1,5% in misura fissa e dal 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertato dall'ISTAT, rispetto al mese di dicembre dell'anno precedente.

In applicazione del disposto dell'art.3, commi 211-213 della L. 662/96, è stato versato un acconto di imposta sull'ammontare del T.F.R. accantonato per il 2001, al netto delle somme già erogate quali anticipazioni nell'anno; l'acconto è esposto tra le attività dello stato patrimoniale alla voce "Crediti vari verso Erario".

Il decremento relativo al fondo trattamento di fine rapporto si riferisce, oltre alle somme liquidate al personale cessato dal servizio, anche all'imposta sostitutiva pari all'11% della rivalutazione per l'anno 2001 di cui al Dlgs. 18.2.2000 n. 47 per £. 63.298.240.

Per la consistenza dell'organico si rinvia al commento della voce del conto economico relativa ai costi del personale.

Debiti

Descrizione	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000	Variazioni
Debiti v/Istituti di credito	81.591.569	112.665.367	-31.073.798
Debiti v/Istituti di credito	81.591.569	112.665.367	-31.073.798
Debiti verso gli iscritti	38.066.612.212	37.960.644.995	105.967.217
Debiti verso locatari	25.797.760.969	23.809.154.692	1.988.606.277
Debiti verso il personale	3.821.241.399	3.922.762.454	-101.521.055
Debiti verso amministratori e sindaci	203.042.985	294.387.869	-91.344.884
Debiti verso fornitori	72.715.451.615	64.374.920.063	8.340.531.552
Debiti tributari	111.869.026.345	109.703.138.319	2.165.888.026
Debiti verso enti previdenziali ed assistenziali	1.416.324.215	1.280.538.781	135.785.434
Debiti diversi	16.890.464.528	23.079.118.543	-6.188.654.015
Totale	270.861.515.837	264.537.331.083	6.324.184.754

Nei debiti verso Istituti di credito sono comprese somme erroneamente accreditate sui conti accessi a nome della Fondazione, nonché le spese sostenute per l'espletamento del servizio di cassa nel secondo semestre 2001 e per il servizio Ediway, che verranno regolarizzate nell'anno successivo.

Il saldo dei debiti verso gli iscritti è sostanzialmente costituito dalle seguenti voci:

· debiti per prestazioni ordinarie	£.	19.358 milioni
· debiti per rimborso contributi fondi speciali	£.	6.022 milioni
· debiti per liquidazioni indennità ordinarie	£.	7.205 milioni
· debiti diversi	£.	5.481 milioni
Totale	£.	<u>38.066 milioni</u>

I debiti per prestazioni ordinarie si riferiscono a medici, che avendo raggiunto il 65° anno di età, hanno maturato il diritto alla pensione ma la liquidazione non è ancora intervenuta alla fine dell'esercizio anche per mancanza di specifica richiesta dall'avente diritto.

Le somme da rimborsare relative ai contributi dei fondi speciali si riferiscono ai contributi versati dalle AA.SS.LL. per gli odontoiatri nei periodi precedenti al 1° gennaio 1995, data dell'inserimento nei fondi di previdenza dei medici convenzionati con il S.S.N. della categoria dei medici odontoiatri e di decorrenza dell'obbligo di versamento dei contributi stessi. L'importo iscritto in bilancio risulta invariato rispetto all'anno precedente, e rappresenta l'entità dei contributi che devono ancora essere rimborsati alle AA.SS.LL.

I debiti per indennità ordinarie si riferiscono alle richieste di prestazioni in capitale presentate da iscritti ai Fondi di previdenza dei medici convenzionati con il S.S.N. che non è stato possibile liquidare entro l'esercizio.

I debiti diversi raccolgono prevalentemente somme da erogare relative ad indennità di maternità e di invalidità temporanea e rimborsi di contributi il cui pagamento è avvenuto nei primi mesi dell'esercizio 2002.

Il saldo dei debiti verso locatari è costituito per £. 24.451 milioni da depositi cauzionali versati dai locatari degli immobili e per £. 1.346 milioni da debiti per interessi su depositi cauzionali e richieste di rimborso di spese sostenute per la conduzione degli immobili locati.