

Successivamente il Ministero del Lavoro comunica la quota parte di finanziamento da versare alla Commissione di vigilanza sui Fondi Pensione.

La spesa di Lire 64.502.580 imputata su tale conto, è relativa per l'appunto al versamento effettuato nel corso del 2000 a favore della suddetta Commissione.

GESTIONE PATRIMONIALE

PROVENTI DELLA GESTIONE PATRIMONIALE

Il totale dei proventi della gestione patrimoniale risulta pari a Lire 70.491.723.046. Tale importo è superiore di Lire 2.150.523.046 rispetto all'assestamento, le cui previsioni erano pari a Lire 68.341.200.000.

Rispetto al consuntivo 1999 risultano maggiori entrate per Lire 3.227.454.745 che costituiscono il 4,80%, a testimonianza dello sforzo effettuato dall'Istituto per incrementare la redditività del proprio patrimonio immobiliare e mobiliare.

Il dettaglio di tali proventi, posti a confronto con i dati dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella.

	1999	2000	Differenza
Proventi immobiliari	44.650.691.004	46.178.079.507	1.527.388.503
Proventi su mutui	6.562.596.820	5.021.832.191	-1.540.764.629
Proventi su prestiti	2.519.963.320	2.264.548.621	-255.414.699
Proventi finanziari	12.976.312.251	16.461.218.731	3.484.906.480
Altri proventi	554.704.906	566.043.996	11.339.090
Totale	67.264.268.301	70.491.723.046	3.227.454.745

Si può evincere dalla tabella come, rispetto all'anno 1999, ci sia stato un forte incremento dei proventi finanziari e di quelli immobiliari, parzialmente ridimensionato dai proventi su mutui e prestiti.

1. Proventi immobiliari - Lit. 46.178.079.507

I proventi immobiliari rispetto alle previsioni formulate in sede di assestamento (Lire 45,2 miliardi), hanno avuto un incremento di Lire 978.079.507.

Rispetto al consuntivo 1999 (Lire 44.650.691.004), invece, risultano maggiori proventi per Lire 1.527.388.503, pari al 3,42%.

In particolare le risultanze contabili sono da imputarsi alle seguenti voci.

CONTO 71.01.01 - Affitti di immobili - Lit. 39.146.993.902

I proventi relativi alle locazioni di immobili di proprietà hanno evidenziato un dato consuntivo 2000 di Lire 39.146.993.902 a fronte di un valore di assestamento di Lire 38.200.000.000, con uno scostamento positivo di Lire 946.993.902.

Particolarmente significativo risulta il confronto con il consuntivo del precedente esercizio finanziario; confronto che evidenzia entrate di Lire 36.392.450.883 per l'anno 1999, con un incremento percentuale del 7,57%, pari ad uno scostamento positivo di Lire 2.754.543.019.

E' da evidenziare come nel periodo 1998/2000, gli affitti di immobili si siano incrementati complessivamente di Lire 6.655.887.139, valore pari al 20,49%, a testimonianza dell'impegno dell'Istituto di rendere il più possibile redditizi i propri investimenti immobiliari.

I maggiori risultati che hanno coronato nell'anno 2000 gli sforzi di cui sopra sono sicuramente rappresentati dalla messa a reddito degli immobili ad uso uffici siti a Milano in Viale Jenner e a Roma in Via Orazio; fabbricati locati, da cielo a terra, a due società di primaria importanza quali, rispettivamente, Switch & Data Facilities Srl e Banca Fideuram.

Altri importanti obiettivi sono stati la messa a reddito delle porzioni immobiliari, soprattutto ad uso uffici, di cui al seguente elenco:

- ROMA : Via del Fornetto – Ministero delle Politiche Agricole e Forestali
- ROMA : Via del Fornetto - 3 T Proget
- ROMA : Via Monte Giberto – Rinnovi e nuove locazioni.

Peraltro, non è da trascurare l'ottimizzazione dei nuovi canoni applicati alle diverse unità immobiliari di tipo residenziale che si sono rese disponibili nell'arco dell'anno.

Da settembre 2000 sono scaduti i primi contratti di locazione ad uso abitativo stipulati con contratti a patti in deroga. Nel corso dei prossimi anni tali scadenze si susseguiranno in maniera sempre più significativa.

E' intendimento dell'Istituto rinnovare tali contratti in scadenza applicando, previo un accordo integrativo da sottoscrivere coi Sindacati degli inquilini, il canale agevolato previsto dalla legge 431/98.

A tale proposito, attualmente sono iniziate le trattative con le diverse rappresentanze sindacali degli inquilini per cercare di definire e concordare un patto integrativo che fissi sia i nuovi canoni locativi riferiti agli edifici interessati, che le modalità di applicazione di tale rinnovo ai contratti già scaduti o in scadenza; ciò al fine di fruire anche delle agevolazioni previste dalla nuova normativa in materia di canoni di locazione (Legge 431/98).

Nel corso del 2000 sono stati stipulati e/o rinnovati n° 97 contratti di locazione ad uso abitativo e n° 84 contratti ad uso diverso, per n totale di 181 contratti.

Al 31/12/2000 l'Inpgi gestisce n° 2.101 contratti di locazione ad uso abitativo e n° 384 contratti di locazione ad uso diverso per complessivi n° 2.485 contratti.

Analizzando i proventi della gestione immobiliare, suddivisi per destinazione d'uso, si evidenzia che 20,828 miliardi pari al 53,2% derivano dalle locazioni ad uso abitativo mentre 18,319 miliardi pari al 46,8% alle locazioni di natura diversa.

CONTO 71.01.02 - Recupero spese gestione immobili - Lit. 7.031.085.605

Tale conto accoglie gli importi inerenti il recupero delle spese di gestione e di manutenzione degli immobili a carico dei conduttori in base all'art. 9 della Legge 392/78.

Nel corso dell'anno 2000, a fronte di una previsione di Lire 7.000.000.000, sono stati accertati recuperi di spesa, a carico dei conduttori, attinenti alla gestione degli immobili di proprietà dell'Istituto, per un importo di Lire 7.031.085.605.

E' proseguito nel corso dell'esercizio l'opera di recupero dell'arretrato che si era accumulato nel passato. In tale anno è stato ultimato il recupero delle spese relative alla gestione degli immobili, di competenza dei conduttori, riferito a tutto il 1998; nel contempo si sono contabilizzate anche le spese relative ai consumi di acqua potabile riferite all'anno 1999. Il consuntivo oneri accessori 1999 è stato già elaborato ma, per effettuare una corretta imputazione delle spese, verrà contabilizzato nel bilancio 2001.

Inoltre, si è provveduto a contabilizzare nel bilancio 2001 l'adeguamento delle quote periodiche (in conseguenza anche degli aumenti dei diversi servizi quali gas, elettricità, acqua etc.) richieste agli inquilini, a titolo di oneri accessori, sulla base dell'ultimo consuntivo elaborato; ciò al fine di consentire un corretto e sollecito rientro degli importi dovuti dagli inquilini.

Rientrano in questo conto anche i rimborsi degli inquilini relativi agli anticipi di spesa riferiti all'imposta di registro, bolli e polizze fidejussorie emesse a garanzia dei depositi cauzionali dei contratti di affitto.

2. Proventi su mutui - Lit. 5.021.832.191

Il totale dei proventi su mutui è inferiore di Lire 43.167.809 alla previsione che era pari a Lire 5,065 miliardi e inferiore di Lire 1.540.764.629 al consuntivo

1999, che risultava pari a Lire 6.562.596.820; le ragioni di tale diminuzione sono più approfonditamente spiegate nel paragrafo successivo.

CONTO 71.02.01 - Interessi attivi su mutui - Lit. 4.973.865.009

A fronte di una previsione di Lire 5 miliardi, lo scostamento su questo conto è risultato minimo, ovvero di Lire 26.134.991. Rispetto al bilancio dell'esercizio passato il decremento è invece risultato significativo, ovvero pari a Lire 1.519.931.811, corrispondente al 23,41%.

C'è da rilevare, però, che la diminuzione registrata lo scorso anno rispetto al 1998 fu addirittura di Lire 5.740.640.999, pari al 46,92%.

Sembra, quindi, essersi parzialmente fermato l'impatto negativo, dal punto di vista economico, dovuto alle estinzioni di mutui che hanno contraddistinto gli anni 1998 e 1999 e, solo parzialmente, l'anno in esame.

Ciò, anche per la decisione dell'Istituto di revocare le Convenzioni stipulate nel 1998 con tre Istituti di credito per la concessione di mutui ipotecari a giornalisti e dipendenti, finalizzati all'estinzione dei mutui a suo tempo stipulati con l'Istituto e ritenuti non più convenienti per i mutuatari.

C'è da rilevare, inoltre un ritorno delle domande di concessione di mutui da parte dei giornalisti e dipendenti. Il meccanismo automatico di determinazione del tasso da applicare ai contratti ha infatti riportato i tassi stessi a livelli competitivi rispetto agli Istituti di Credito.

Nel momento in cui si è verificato che il meccanismo legato al tasso EURIBOR stava creando delle distorsioni, il Consiglio d'Amministrazione, con delibera n° 281 del 14/11/2000, ha modificato il parametro di riferimento adottando il Tasso Ufficiale di Riferimento (TUR) incrementato di uno *spread*, a seconda della durata del mutuo.

Tale fenomeno è proseguito nel corso dell'esercizio 2000, nonostante gli oneri tributari molto pesanti gravanti sulle operazioni di mutuo (2% di imposta ipotecaria calcolata sul valore dell'ipoteca) rispetto alle agevolazioni previste dal D.P.R. 601/73 di cui beneficiano le banche (0,25% di imposta sostitutiva). L'effetto economico di questo incremento dei finanziamenti ipotecari concessi

dall'Istituto dovrebbe cominciare a manifestare i suoi effetti, tenuto conto della cadenza semestrale del pagamento delle rate, nel prossimo esercizio.

Le domande di mutuo presentate nell'esercizio 2000 sono state complessivamente 67 e i contratti stipulati sono stati 94, di cui 42 relative al bando 1999.

CONTO 71.02.02 - Recupero spese concessione mutui - Lit. 47.967.182

L'importo versato all'Istituto dai mutuatari per spese di istruttoria della pratica e perizia estimativa ammonta a Lire 47.967.182, con una diminuzione di Lire 20.832.818 rispetto al bilancio 1999.

Il motivo di tale diminuzione è da ricercarsi nella decisione assunta dall'Istituto di richiedere ai singoli mutuatari, non più la somma "forfetaria" di Lire 800.000, per singola pratica ma l'effettiva spesa sostenuta dall'INPGI per la pratica stessa. Si era verificato che per alcuni giornalisti, soprattutto residenti a Roma, l'importo di Lire 800.000 era eccessivo rispetto a quanto speso effettivamente dall'Istituto.

3. Proventi su prestiti - Lit. 2.264.548.621

CONTO 71.03.01 - Interessi attivi su prestiti - Lit. 2.264.548.621

Gli accertamenti riguardanti la quota di interessi attivi relativa alle rate di prestito maturate nel corso dell'anno 2000, sono passati da Lire 2.519.963.320 del precedente esercizio a Lire 2.264.548.621 dell'esercizio in esame, evidenziando una contrazione di Lire 255.414.699, pari al 10,14%.

Tale contrazione va valutata anche alla luce di quella già manifestatasi nell'esercizio precedente, pari a Lire 273.173.836, corrispondente al 9,78%.

Le cause che stanno comportando questa diminuzione progressiva dei proventi della specie sono da ricercarsi essenzialmente nei seguenti fattori:

- l'effetto economico connesso alle riduzioni del tasso di concessione effettuate negli anni 1998 e 1999 che hanno portato il tasso dal 10% al 7,40% per adeguarsi ai livelli di mercato, che, ovviamente incidono anche sugli anni successivi;
- il fenomeno dei rinnovi di prestiti già concessi a suo tempo dopo periodi anche brevi rispetto all'ammortamento iniziale;
- le estinzioni anticipate;
- un progressivo calo delle domande di nuovi prestiti.

4. Proventi finanziari – Lit. 16.461.218.731

Le risultanze finali di tale categoria di proventi sono complessivamente al di sopra dell'assestamento, le cui previsioni erano pari a Lire 15,217 miliardi. Lo scostamento positivo risulta di Lire 1.244.218.731. Ciò è dovuto, in gran parte, al dato a consuntivo dei proventi su fondi comuni d'investimento che è risultato di circa un miliardo superiore a quanto preventivato.

Rispetto all'esercizio precedente, il cui dato era di Lire 12.976.312.251, il miglioramento risulta di Lire 3.484.906.480, pari al 26,86%.

Un incremento così significativo è dovuto essenzialmente all'iscrizione a conto economico di proventi derivanti dal portafoglio titoli, notevolmente incrementatosi nel biennio 1999/2000, e da operazioni pronti/termine, che hanno più che compensato il quasi totale azzeramento degli interessi derivanti dal deposito alla Tesoreria Centrale a causa del quasi integrale rientro avvenuto nell'anno 1999 delle somme a suo tempo versate.

Gli interessi sui depositi bancari, nonostante la tendenza a ridurre al minimo le giacenze di conto corrente per impiegarle al meglio, non hanno manifestato variazioni di rilievo rispetto all'esercizio precedente dato che l'anno 2000 è stato caratterizzato da un generalizzato rialzo dei tassi d'interesse.

Per un esame più dettagliato dei singoli conti che compongono la categoria dei proventi finanziari, si riporta la seguente tabella che pone a confronto i dati assestati con quelli a consuntivo.

PROVENTI	CONTO	ASSESTAM. 2000	CONSUNTIVO 2000	DIFFERENZE
Interessi su titoli a m/l termine	71.04.01	1.025.000.000	1.021.946.272	-3.053.728
Interessi su titoli a b/termine	71.09.01	250.000.000	339.534.646	89.534.646
Utile su titoli a breve termine	71.09.02	110.000.000	129.435.696	19.435.696
Interessi attivi su operaz. p/t	71.09.04	460.000.000	534.093.347	74.093.347
Interessi attivi bancari	71.05.01	700.000.000	771.719.756	71.719.756
Interessi su deposito L. 243/93	71.05.02	40.000.000	45.552.360	5.552.360
Interessi attivi postali	71.05.03	25.000.000	21.969.776	-3.030.224
Proventi fondi comuni d'invest.	71.09.03	11.000.000.000	11.990.927.074	990.927.074
Interessi su anticip. L. 449/97	71.11.05	1.607.000.000	1.606.039.804	-960.196
TOTALI		15.217.000.000	16.461.218.731	1.244.218.731

Iniziamo l'esame dei singoli conti facenti parte della presente categoria.

CONTO 71.04.01 - Interessi attivi su titoli a medio e lungo termine - Lit. 1.021.946.272

Tale conto accoglie gli interessi di competenza derivanti dalle cedole maturate, e dai ratei al 31/12/2000 delle seguenti obbligazioni sottoscritte dall'Istituto nell'anno 1999:

- ABN BK EUR 09 5,375%
- SNCF EUR 2009 4,625%
- BANCA DI ROMA 1999-2009 5,80%.

Il dato consuntivo è la conferma di quanto previsto in assestamento.

CONTO 71.09.01 - Interessi attivi su titoli a breve termine - Lit. 339.534.646

I proventi contabilizzati su questo conto sono ripartiti su tre tipologie diverse:

- Cedole interessi su titoli
- Interesse implicito al 31/12/1000 su titoli zero-coupon
- Ratei attivi su cedole maturate al 31/12/2000

La differenza rispetto al conto commentato in precedenza è che le classi di operazioni qui accolte riguardano titoli facenti parte di una Gestione patrimoniale di natura obbligazionaria con un primario Istituto di credito, che per definizione sono stati considerati a breve termine.

Lo scostamento rispetto all'assestamento di questo conto è positivo e risulta pari a Lire 89.534.646.

CONTO 71.09.02 - Utile su titoli - Lit. 129.435.696

L'importo contabilizzato su tale conto è relativo alle plusvalenze realizzate nel corso dell'esercizio a seguito di vendite di titoli effettuati nell'ambito della Gestione patrimoniale di cui sopra.

Il dato consuntivo, è leggermente superiore alle previsioni che erano pari a 110 milioni.

CONTO 71.09.04 - Interessi attivi su operazioni pronti/termine - Lit. 534.093.347

Il presente conto accoglie gli interessi di competenza dell'esercizio delle sette operazioni pronti/termine effettuate nell'esercizio come risulta dalla seguente tabella.

BANCA	DAL	AL	IMPORTO	TASSO NETTO
Banca del Salento	18/1/2000	17/2/2000	30 miliardi	2,92%
B. Credito Cooperativo	2/2/2000	11/2/2000	25 miliardi	3,01%
Banca di Roma	2/8/2000	2/10/2000	23 miliardi	4,05%
Banca di Roma	8/9/2000	8/10/2000	10 miliardi	4,18%
B. Credito Cooperativo	5/10/2000	6/11/2000	27 miliardi	4,25%
B. Popolare Sondrio	12/10/2000	6/11/2000	10 miliardi	4,22%
B. Popolare di Milano	13/11/2000	30/11/2000	40 miliardi	4,25%

CONTO 71.05.01- Interessi attivi bancari - Lit. 771.719.756

Su tale conto, sono stati contabilizzati gli interessi attivi netti maturati nel corso dell'esercizio sulle giacenze liquide dei singoli conti bancari intrattenuti dall'Istituto.

In particolare i tassi applicati dall'Istituto tesoriere Banca di Roma nel corso dell'esercizio risultano dalla tabella che segue, rammentando che la Convenzione con tale Banca prevede il riconoscimento di un interesse attivo pari al 92% del TUR (Tasso di riferimento degli strumenti finanziari).

INTERESSI SU CONTI BANCA DI ROMA					
PERIODO		TUR	92% TUR	RITENUTA	NETTO
1/1/00	8/2/00	3,00%	2,76%	0,74%	2,02%
9/2/00	21/3/00	3,25%	2,99%	0,81%	2,18%
22/3/00	3/5/00	3,50%	3,22%	0,87%	2,35%
4/5/00	14/6/00	3,75%	3,45%	0,93%	2,52%
15/6/00	5/9/00	4,25%	3,91%	1,06%	2,85%
6/9/00	10/10/00	4,50%	4,14%	1,12%	3,02%
11/10/00	31/12/00	4,75%	4,37%	1,18%	3,19%

CONTO 71.05.02 - Interessi su deposito Tesoreria Centrale dello Stato - Lit. 45.552.360

Le somme giacenti sul conto fruttifero vincolato istituito presso la Tesoreria Centrale dello Stato ai sensi della Legge 243/93 hanno fruttato nel corso dell'anno l'importo di Lire 45.552.360, inferiore di Lire 1.593.759.830 rispetto all'esercizio precedente. Il deposito, che presentava un residuo in linea capitale di sole Lire 1.272.542.410 è stato definitivamente estinto nell'anno 2000 per decorrenza del quinquennio previsto dalla legge.

Il tasso di interesse applicato sulle giacenze di cui sopra è stato dal 1/1/2000 al 30/6/2000 il 2,75% lordo che, al netto della ritenuta del 27%, corrisponde al 2,01% netto e dal 1/7/2000 al 30/11/2000, data di chiusura del deposito, il 3,50% lordo (2,56% netto).

CONTO 71.05.03- Interessi attivi postali - Lit. 21.969.776

Su tale conto, sono stati contabilizzati gli interessi attivi netti maturati nel corso dell'esercizio sulle giacenze liquide dei singoli conti postali intrattenuti dall'Istituto.

CONTO 71.09.03 - Proventi Fondi comuni d'investimento - Lit. 11.990.927.074

A fronte della previsione formulata in assestamento, pari a Lire 11 miliardi si è registrato, uno scostamento positivo di Lire 990.927.074. Rispetto all'esercizio precedente si è registrato un incremento di Lire 4.374.609.048.

Su tale conto sono state contabilizzate tutte le plusvalenze derivanti dal disinvestimento di quote di fondi comuni d'investimento effettuate nell'anno, sia nell'ambito delle Gestioni patrimoniali in fondi comuni intrattenute con primari Istituti di credito, sia quelle effettuate direttamente dall'Istituto, queste ultime per esigenze di cassa.

C'è da rilevare che oltre ai disinvestimenti di cui sopra, la realizzazione delle plusvalenze è stata possibile anche con l'effettuazione delle cosiddette operazioni di *switch* tra fondi ovvero il "giro" da un fondo comune ad un altro senza monetizzare le somme maturate.

CONTO 71.11.05 - Interessi attivi su anticipazione Legge 449/97 – Lit. 1.606.039.804

L'articolo 59, comma 28 della Legge 449/97 (Legge collegata alla Finanziaria 1998), ha previsto che l'INPGI concedesse al Fondo Integrativo di previdenza dei giornalisti un'anticipazione destinata al ripianamento del disavanzo del Fondo stesso al 31 dicembre 1995, mediante l'utilizzo di un parziale svincolo delle somme giacenti presso la Tesoreria Centrale dello Stato ai sensi della Legge 243/93.

In data 26 giugno 1998 la Tesoreria Centrale dello Stato ha accreditato all'INPGI la somma di Lire 27.146.902.750, pari al disavanzo di cui sopra, e l'INPGI ha provveduto ad effettuare la prevista anticipazione di pari importo a favore del Fondo Integrativo.

Come previsto dalla Legge 449/97 è stato concordato con la FIEG e la FNSI un piano di rimborso decennale al tasso del 7,15% e l'importo di Lire 1.606.039.804 contabilizzato sul presente conto costituisce la quota interessi di competenza dell'Istituto sul finanziamento in oggetto.

5. Altri proventi - Lit. 566.043.996

La categoria comprende gli interessi di rateizzo e di mora, riguardanti la gestione immobiliare e finanziaria (mutui e prestiti). Gli altri proventi della gestione patrimoniale presentano uno scostamento positivo rispetto all'assestamento pari a Lire 206.843.996

Rispetto al bilancio consuntivo 1999, che registrava proventi per Lire 554.704.906, risulta un lieve incremento, pari a Lire 11.339.090.

L'addebito di tali oneri a carico dei debitori testimonia la forte opera di controllo della morosità effettuata dall'Istituto per quanto riguarda la gestione patrimoniale che porta come conseguenza il tempestivo accertamento degli interessi a carico dei morosi.

Per una visione delle voci di tale categoria si riporta la seguente tabella.

PROVENTI	CONTO	CONSUNTIVO 1999	CONSUNTIVO 2000	DIFFERENZE
Interessi di mora su fitti	71.06.10	27.073.620	246.516.746	219.443.126
Interessi di mora su prestiti	71.06.15	72.544.296	50.105.609	-22.438.687
Interessi di mora su mutui	71.06.20	236.685.443	181.714.531	-54.970.912
Interessi di rateizzo su fitti	71.06.11	208.641.656	80.301.309	-128.340.347
Interessi di rateizzo su mutui	71.06.21	9.759.891	7.405.801	-2.354.090
TOTALI		554.704.906	566.043.996	11.339.090

ONERI DELLA GESTIONE PATRIMONIALE

Gli oneri della gestione patrimoniale ammontano complessivamente a Lire 26.364.598.111, contro una previsione di Lire 28.017.670.000; la minore spesa è quindi pari a Lire 1.653.071.889

Rispetto al consuntivo 1999, le cui risultanze erano pari a Lire 27.012.823.495, si rileva una minore spesa di Lire 648.225.384, pari al 2,40%.

Gli oneri della gestione patrimoniale sono suddivisi secondo le seguenti tipologie:

1	Oneri tributari	14.605.607.821
2	Altri costi ed oneri	8.088.754.868
3	Conservazione immobili	3.670.235.422
	Totale	26.364.598.111

1. Oneri tributari - Lit. 14.605.607.821

Gli oneri tributari ammontano complessivamente a Lire 14.605.607.821 a fronte di una previsione di Lire 14,568 miliardi. Il consuntivo 1999 presentava un valore complessivo di Lire 14.457.316.592. Risulta, quindi, un incremento di Lire 148.291.229, pari al 1,03%.

Le risultanze finali degli oneri tributari sostenuti dall'INPGI nell'anno 2000 suddivisi per singolo conto risultano dalla seguente tabella.

COSTI	CONTO	CONSUNTIVO 1999	CONSUNTIVO 2000	DIFFERENZE
Imposte e tasse comunali	83.03.03	175.905.237	199.986.670	24.081.433
Imposte e tasse diverse	83.03.04	15.945.452	13.922.672	-2.022.780
Imposta risparmio amministrato	83.03.05	374.489	157.485.936	157.111.447
Bolli e tasse varie	83.03.06	2.612.147	1.145.317	-1.466.830
Imposta risparmio gestito	83.03.20	25.930.200	172.018	-25.758.182
Certificati	82.05.03	22.208.267	10.961.808	-11.246.459
Valori bollati	82.05.04	26.120.800	13.019.400	-13.101.400
IRPEG	83.03.02	7.756.735.000	7.750.000.000	-6.735.000
IRAP	83.03.08	913.589.000	905.000.000	-8.589.000
ICI	83.03.07	5.517.896.000	5.553.914.000	36.018.000
TOTALI		14.457.316.592	14.605.607.821	148.291.229

Si evidenzia che gli oneri di cui sopra sono stati sostenuti tutti nel corso dell'esercizio, mentre per quanto riguarda l'IRPEG e l'IRAP si tratta dell'accantonamento del costo di competenza.

2. Altri costi ed oneri - Lit. 8.088.754.868

A fronte di una previsione finale di Lire 8.979.670.000 si è registrata una minore spesa di Lire 890.915.132. Anche rispetto ai dati del consuntivo 1999 si è avuta una minore spesa, di Lire 783.885.390, pari al 8,83%. Nella presente categoria rientrano una serie di conti di varia tipologia e natura che riguardano la gestione immobiliare, la gestione dei mutui e la gestione dei titoli.

Per quanto riguarda la gestione immobiliare di particolare rilevanza risultano essere gli oneri relativi al portierato (e ai garagisti), riaddebitati in misura pari al 90% agli inquilini, che ammontano complessivamente a Lire 1.580.524.289 (di cui Lire 1.126.437.977 di stipendi e salari, Lire 361.980.108 di oneri sociali, Lire 92.106.204 di accantonamento TFR), le spese condominiali che vengono recuperate nei confronti degli inquilini integralmente o in quota parte, pari a Lire 5.301.021.333, la registrazione dei nuovi contratti di locazione e dei relativi rinnovi contrattuali pari a Lire 775.553.500, gli interessi passivi su depositi cauzionali pari a Lire 16.039.202 e gli oneri per la gestione ed amministrazione delegata dei condomini pari a Lire 251.456.084.

Per quanto riguarda la gestione dei mutui, i conti di competenza sono il 81.04.05 "Interessi preammortamento mutui" per Lire 13.175.342 e il 81.03.02 "Spese perizia immobili per mutui" per Lire 35.751.252. La gestione del portafoglio titoli ha comportato complessivamente perdite su titoli e fondi comuni d'investimento per Lire 56.651.640, emerse nell'ambito delle Gestioni patrimoniali in essere con primari Istituti di Credito.

Per il dettaglio degli altri costi ed oneri della gestione patrimoniale si riporta la tabella che segue.

ONERI	CONTO	CONSUNTIVO 1999	CONSUNTIVO 2000	DIFFERENZE
Interessi su mutui passivi	81.04.01	1.324.111	1.165.516	-158.595
Interessi su depositi cauzionali	81.04.02	14.745.271	16.039.202	1.293.931
Interessi pre ammortamento mutui	81.04.05	28.297.068	13.175.342	-15.121.726
Conguaglio canoni d'affitto	81.03.01	70.953.707	0	-70.953.707
Stipendi e salari portierato	81.01.01	1.105.459.641	1.126.437.977	20.978.336
INPS portieri	81.01.05	254.403.389	254.011.368	-392.021
INAIL portieri	81.01.06	16.960.700	25.000.389	8.039.689
IMPDPAP-CIPDEL portieri	81.01.07	83.149.584	82.968.351	-181.233
Spese perizie immobili per mutui	81.03.02	32.669.936	35.751.252	3.081.316
Imposte e tasse registrazione contr.	81.03.03	694.761.000	728.796.000	34.035.000
Valori bollati per reg. contr.	81.03.04	41.861.500	46.757.500	4.896.000
Spese condominiali a carico inquilini	vari	5.998.501.932	5.301.021.333	-697.480.599
Oneri di gestione a amm.ne deleg.	81.03.10	194.445.700	251.456.084	57.010.384
Spese per vertenze contrattuali	81.03.05	0	56.986.869	56.986.869
Perdite su titoli	81.04.07	113.863.599	34.621.095	-79.242.504
Perdite su Fondi comuni d'investim.	81.04.15	132.711.371	22.030.545	-110.680.826
Differenza cambi passiva	83.01.20	0	429.841	429.841
Accantonamento TFR portieri	81.01.02	88.531.749	92.106.204	3.574.455
TOTALE		8.872.640.258	8.088.754.868	-783.885.390

3. Conservazione immobili - Lit. 3.670.235.422

Gli oneri relativi alla conservazione del patrimonio immobiliare dell'Istituto sono risultati pari complessivamente a Lire 3.670.235.422, a fronte di una previsione di 4.470 miliardi. La minore spesa è risultata quindi pari a Lire 799.764.578.

Rispetto all'esercizio precedente risulta un decremento di spesa di Lire 12.631.223. La spesa complessiva è ripartita sui seguenti conti.

CONTO 81.03.07 - Manutenzione conservativa e tutela stabili - Lit.
3.300.112.299

Nel corso dell'anno 2000 l'Istituto ha speso, per lavori di manutenzione, l'importo di Lire 3.300.112.299 a fronte di una previsione di Lire 4.000.000.000. Tale minore spesa ha determinato uno scostamento di Lire 699.887.701 dovuto principalmente al rinvio all'anno 2001 degli interventi da effettuarsi a Napoli in via San Giacomo dei Capri per un importo di circa 450 milioni oltre IVA.

Rispetto all'anno 1999, la cui spesa era stata di Lire 3.323.850.186, si è avuta una riduzione di Lire 23.737.887.

In tale conto rientrano le spese per interventi, sia di minuta che di ordinaria manutenzione, attuati sugli immobili di proprietà dell'Istituto.

La prima tipologia di intervento riguarda lavori di pronto intervento per l'eliminazione di guasti segnalati dagli inquilini, mentre la seconda riguarda lavori relativi al ripristino, l'ammodernamento e il rifacimento di parti strutturali ed impiantistiche.

Relativamente a quest'ultima tipologia di intervento, si segnalano sia i lavori effettuati per il ripristino degli appartamenti liberati dagli inquilini, che hanno riguardato circa n.100 unità abitative, che i lavori inerenti la ristrutturazione degli uffici messi a reddito durante l'anno 2000.

Tra gli interventi di ordine manutentivo più significativi, evidenziamo i seguenti:

- Roma – Via del Fornetto, 85 Lire 302.232.000
Sistemazione dei piani terra, primo, secondo, terzo e parte del quarto per locazione al Ministero delle politiche agricole e forestali ed alla società 3T Progetti.
- Roma – Via Orazio, 21 Lire 237.357.887
Sistemazione dell'intero edificio per la locazione alla Banca Fideuram.
- Roma – Lungotevere Cenci, 5 Lire 53.880.000
Realizzazione di impianti di condizionamento.

- Roma – Largo Lamberto Loria, 3 Lire 97.200.000
Fornitura compressori per impianti di refrigerazione.
- Roma – Via dei Giornalisti, 68 Lire 138.006.000
Restauro di prospetti esterni.
- Napoli – Via S. Maria a Cappella Vecchia, 8B Lire 63.105.360
Rinvaso di parte della struttura di fondazione e ristrutturazione canna fumaria.

CONTO 81.03.06 - Consulenze tecniche - Lit. 154.033.084

Tale conto accoglie i pagamenti relativi alle prestazioni professionali di tecnici esterni per l'esecuzione di collaudi, progettazioni, direzioni lavori e consulenze relative a lavori da appaltare per la manutenzione del patrimonio immobiliare.

L'importo consuntivo risulta inferiore rispetto all'asestamento (200 milioni) di Lire 45.966.916.

Rispetto all'anno 1999 le spese per consulenze tecniche sono aumentate di Lire 37.457.098.

CONTO 81.10.01 - Assicurazione fabbricati d'investimento - Lit.
216.090.039

L'importo stanziato di Lire 270.000.000 risulta superiore alla spesa di Lire 53.909.961.

In tale conto confluiscono le spese sostenute dall'Istituto per assicurare i fabbricati, per quanto riguarda i rischi derivanti da incendio e rischi accessori, acqua condotta per rottura accidentale degli impianti idrici, eventi speciali, rotture di lastre e responsabilità civile, mediante polizze globali di fabbricato.

COSTI DI STRUTTURA

I costi di struttura dell'esercizio 2000 ammontano complessivamente a Lire 24.196.245.600 con una minore spesa rispetto alle previsioni, che risultavano pari a Lire 25.134.100.000, di Lire 937.854.400.

Rispetto al bilancio consuntivo dell'esercizio precedente i costi di struttura subiscono un aumento del 1,57%, essendosi incrementati rispetto al dato 1999, pari a Lire 23.821.769.838, di Lire 374.475.762.

La categoria dei costi di struttura è così ripartita:

1	Spese Organi dell'Ente	1.927.490.513
2	Costo del personale	16.385.330.514
3	Spese per l'acquisto di beni e servizi	4.395.692.996
4	Oneri finanziari	61.139.026
5	Ammortamenti	1.426.592.551
	Totale	24.196.245.600

Nel proseguo della trattazione verranno esaminate in dettaglio le varie categorie di oneri rientranti tra i costi di struttura.

1. Spese organi dell'Ente - Lit. 1.927.490.513

Complessivamente tale categoria di spesa subisce un decremento di Lire 334.030.169 rispetto al 1999 (1999: Lire 2.261.520.682). Rispetto all'assestamento, che risultava pari a Lire 2,096 miliardi, risulta una minore spesa di Lire 168.509.487.

C'è da tener presente, però, delle spese del rinnovo degli Organi statuari sostenute nel precedente esercizio che rientravano nella presente categoria. L'importo della spesa 1999 depurato di tale costo risulterebbe pari a Lire 1.700.130.458 e, quindi, inferiore di Lire 227.360.055 rispetto al dato 2000.

Per un'analisi più dettagliata delle singole voci che compongono tale gruppo di spese si riporta la seguente tabella.

ONERI	CONTO	CONSUNTIVO 1999	CONSUNTIVO 2000	DIFFERENZE
Indennità alla Presidenza	82.03.01	230.838.600	252.530.400	21.691.800
Compensi (gettoni) O. Collegiali	82.03.02	64.500.000	116.912.580	52.412.580
Indennità Organi Collegiali	82.03.03	478.192.623	555.566.886	77.374.263
Rimborsi spese O. Coll. e C. Sindac.	82.03.04	452.604.259	519.637.417	67.033.158
Compensi (gettoni) Coll. Sindacale	82.03.05	15.900.000	28.740.000	12.840.000
Indennità Collegio Sindacale	82.03.06	356.356.914	353.542.560	-2.814.354
Contributo INPS lavoro autonomo	83.04.01	45.695.669	44.292.652	-1.403.017
INAIL su parasubordinati	83.05.01	0	1.692.000	1.692.000
Spese elezioni OO.CC.	82.03.08	561.390.224	0	-561.390.224
Spese di rappres. presidenziali	82.04.16	11.939.350	7.579.568	-4.359.782
Spese di rappres. istituzionali	82.05.07	24.701.613	21.095.830	-3.605.783
Spese riunioni Organi Collegiali	82.04.17	19.401.430	25.900.620	6.499.190
TOTALE		2.261.520.682	1.927.490.513	-334.030.169

I fatti più significativi, relativamente a tale categoria di spesa sono riconnesse:

- agli incrementi delle misure delle indennità e dei gettoni come stabiliti con delibera del Consiglio Generale n°4 del 3/3/2000

- alla novità dell'obbligo assicurativo all'INAIL degli amministratori e sindaci nella loro qualità di collaboratori coordinati e continuativi (introdotto con Decreto Legislativo n.38 del 23/2/2000.

A sottolineare l'attività svolta in correlazione agli impegni degli organi Collegiali, si fa presente che nel 2000 sono state convocate n° 153 riunioni (46 in più rispetto al 1999) del Consiglio Generale, del Consiglio d'Amministrazione, del Collegio Sindacale e delle Commissioni consultive.

2. Costo del personale - Lit. 16.385.330.514

Il costo del personale dipendente dell'Istituto è risultato a consuntivo inferiore rispetto alle previsioni finali, che erano pari a Lire 16,618 miliardi, di Lire 232.669.486.

Come negli esercizi precedenti il costo del personale è stato ripartito, per motivi tributari, tra costo del personale "di struttura" e costo del personale "commerciale" che comprende i dipendenti degli uffici mutui e prestiti che svolgono un'attività non rientrante in quella istituzionale, ma di tipo per l'appunto commerciale. Inoltre, si rammenta che il costo del personale che si occupa a tempo pieno della gestione amministrativa della Gestione Separata ex D. Lgs. 103/96, non sono inclusi nel presente bilancio ma in quello della Gestione stessa cui si fa rinvio.

Rientrano inoltre nel costo del personale gli oneri relativi a incentivi all'esodo e transazioni classificati tra gli "altri costi del personale". La ripartizione risulta quindi la seguente:

<i>Costi del personale di struttura</i>	<i>15.481.599.798</i>
<i>Costi del personale gestione "commerciale"</i>	<i>538.943.082</i>
<i>Altri costi del personale</i>	<i>364.787.634</i>
Totale	16.385.330.514

Rispetto al bilancio consuntivo 1999, il costo del personale ha registrato un incremento di Lire 610.999.039, pari al 3,87%. Il dato consuntivo 1999 risultava infatti pari a Lire 15.774.331.475.

C'è da evidenziare, però, che il costo 2000 è comprensivo dell'accantonamento degli oneri derivanti dalla "vacatio" dei contratti collettivi, scaduti il 31/12/1999 dei dirigenti e degli impiegati e, alla data del bilancio non ancora rinnovati.

Per ragioni di prudenza commisurate peraltro alle valutazioni sull'andamento delle trattative di rinnovo dei citati CCNL e dei possibili incrementi retributivi, che hanno effetto direttamente sulla voce stipendi, ma coinvolgono le altre voci relative a straordinari, indennità di trasferta e contributi previdenziali, si è ritenuto opportuno - al fine di evitare criticità all'esercizio 2001- accantonare l'importo di Lire 685.069.045 in un apposito fondo dedicato alla copertura degli