

RELAZIONE DEL CONSIGLIO
DI AMMINISTRAZIONE

1) PREMESSE

La Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti (qui di seguito C.I.P.A.G.L.P) è un Ente di diritto privato a base associativa gestore di forme di previdenza obbligatorie.

La C.I.P.A.G.L.P. fu privatizzata, ai sensi del Dlgs n. 509/1994, con delibera del Comitato dei Delegati del 17 novembre 1994, approvata e vigente dal dicembre 1995, data della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del relativo Decreto ministeriale di approvazione.

Lo Statuto ed il Regolamento di attuazione stabiliscono che "ai fini della trasparenza nella gestione", la C.I.P.A.G.L.P. procede alla redazione del bilancio consolidato delle controllate (art. 10.5 del Regolamento di Attuazione).

Detto documento viene redatto stante la facoltà concessa dallo Statuto di acquisire e detenere dette partecipazioni, la cui attività è strumentale al perseguimento dei fini istituzionali della C.I.P.A.G.L.P., conformemente alle norme di Statuto e Regolamentari (art. 1.10 del Regolamento di Attuazione).

2) ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il risultato di esercizio del Bilancio Consolidato, che mostra un utile di 124,4 miliardi, risulta influenzato dagli andamenti della gestione economico-patrimoniale di due distinti comparti operativi del Gruppo (C.I.P.A.G.L.P. e la controllata al 100% del capitale GROMA S.r.l.): gestione previdenziale; gestione degli impieghi patrimoniali (immobiliari e mobiliari-finanziari).

Andamento della gestione previdenziale

In merito alla gestione previdenziale, in cui opera unicamente la capogruppo C.I.P.A.G.L.P., si rimanda al commento contenuto nella relazione di gestione 2000.

Andamento della gestione del comparto degli investimenti patrimoniali e degli impieghi finanziari

L'attività di gestione del patrimonio finanziario e immobiliare, in cui opera sia la C.I.P.A.G.L.P. che la controllata GROMA S.r.l., ha registrato un risultato lordo di gestione consolidata, comprensiva degli interessi sui conti correnti, di 81,7 miliardi a fronte di una consistenza patrimoniale netta degli investimenti di lire 2.052 miliardi, con una redditività complessiva quindi del 4% circa, con un incremento rispetto all'anno precedente del 22% circa (dal 3,27% del 1999 al 3,98% del 2000).

Il tutto è evidenziato in sintesi nel prospetto che segue.

(milioni di lire)	Redditi di Gestione	Investimenti al 31.12.2000	Redditività in percentuale
Immobilizzazioni finanziarie, impieghi a breve e disponibilità liquide	64.308	1.344.301	4,78%
Immobili	<u>17.367</u>	<u>707.634</u>	<u>2,45%</u>
Totali	81.675	2.051.935	3,98%

Gli investimenti finanziari del Gruppo sono stati caratterizzati, da parte della C.I.P.A.G.L.P., da una politica di impiego in Gestioni di Patrimoni Mobiliari per un valore di 161,8 miliardi al 31 dicembre 2000, ed in titoli di stato per un valore di 531,9 miliardi al 31 dicembre 2000.

Il residuo delle immobilizzazioni finanziarie pari a 4,3 miliardi è composto essenzialmente da mutui verso iscritti e personale.

Figurano, inoltre, negli investimenti finanziari, "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" per 600 miliardi, costituite da pronti contro termine della capogruppo C.I.P.A.G.L.P., e "Disponibilità liquide" per complessivi 46 miliardi.

Relativamente a queste ultime si precisa che la controllata GROMA S.r.l., anche per questo esercizio, ha mantenuto le sue disponibilità finanziarie in depositi di conto corrente bancario con un Istituto di Credito che intrattiene rapporti anche con C.I.P.A.G.L.P. (6,7 miliardi al 31 dicembre 2000). Questi impieghi hanno prodotto, nel corso dell'esercizio, rendimenti confrontabili agli impieghi in titoli di stato. Il residuo del totale della voce "Disponibilità liquide" è relativo a disponibilità della C.I.P.A.G.L.P..

Per quanto attiene agli investimenti immobiliari, a seguito della privatizzazione, si è consolidato un indirizzo della C.I.P.A.G.L.P., che esclude in generale l'effettuazione di nuovi investimenti immobiliari. Essi sono stati infatti limitati, nel corso dell'esercizio, all'acquisto degli immobili di Alessandria, Lecco, Parma Pavia e Sondrio, immobili destinati ad essere affittati ai locali collegi, nonché a lavori per miglorie e manutenzioni straordinarie capitalizzabili.

I rapporti economico-patrimoniali intragruppo C.I.P.A.G.L.P. GROMA interessano unicamente il comparto degli investimenti immobiliari. Infatti la controllata esplica le seguenti attività :

- gestisce immobili C.I.P.A.G.L.P. in regime di locazione con successiva sub-locazione ad utenti finali. Detti immobili sono stati messi a reddito dopo l'effettuazione di rilevanti lavori di manutenzione necessari per renderli fruibili. Questi vengono qui di seguito elencati con l'indicazione degli investimenti per lavori sostenuti da GROMA:

(importi in milioni di lire)	Investimenti per lavori	Percentuale superfici affittate al 31/12/00
ROMA - Via Cavour	3.621	100%
ROMA - Via Del Tritone	2.118	100%
ROMA - Via Lucatelli	==	70%
ROMA - Via Arrivabene	==	70%
BOLOGNA - Via Barozzi	795	100%
BRESCIA - Via Creta	2.772	80%

- dal 2000 ha l'amministrazione dell'intero patrimonio immobiliare della C.I.P.A.G.L.P.d'azienda

Nella tabella seguente si riporta una specifica dei ricavi immobiliari del gruppo CIPAG - Groma

(importi in milioni di lire)	Ricavi totali	Ricavi da gruppo	%	Ricavi da terzi	%
C.I.P.A.G.L.P.	36.371	2.527	6,9	33.844	93.1
GROMA	5.591	1.704	30,5	3.887	69,5
Totali	41.962	4.231		37.731	

3) ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel caso della C.I.P.A.G.L.P. questa attività va intesa in una accezione particolare, quale complesso di attività programmatiche tendenti allo sviluppo e, quindi, al mantenimento di medio-lungo periodo dell'equilibrio economico-finanziario della gestione per assicurare la continuità nell'erogazione delle prestazioni. In tale contesto di attività vanno compresi gli approfondimenti in materia previdenziale che vengono svolti dagli Organi della Cassa e gli incarichi all'esterno per la redazione dei bilanci tecnici. Per notizie più dettagliate in ordine alla situazione previdenziale, si rinvia a quanto illustrato sull'argomento nella relazione sulla gestione 2000.

Nel settore degli investimenti mobiliari, l'attività è rivolta allo sviluppo degli impieghi attraverso gestori specializzati; attualmente sono in corso di definizione le procedure per la selezione dei gestori cui affidare specifici mandati in relazione alle diverse tipologie di impiego (monetario, obbligazionario, azionario, bilanciato), secondo quanto previsto dal piano strategico di investimento approvato il 28 settembre 2000 dal Comitato dei Delegati della Cassa.

Quanto alle attività immobiliari, esse consistono essenzialmente nella gestione del patrimonio immobiliare della capogruppo svolto dalla Società GROMA; i nuovi investimenti sono infatti limitati all'acquisto di sedi di Collegi.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, che tende sempre più verso la gestione e la prestazione di servizi integrati, la GROMA, nella sua programmata attività di Global Service, potrà occuparsi di tutti i servizi che l'Ente Committente intende affidargli e che non riguardano solo la manutenzione ordinaria, ma tutti gli interventi tendenti a valorizzare il patrimonio immobiliare a standard funzionali, qualitativi e prestazionali richiesti dalla normativa e dalle mutate esigenze sociali.

Inoltre, tale attività, sarà prospettata anche all'esterno per l'acquisizione di altre gestioni immobiliari. Il tutto si potrà realizzare con un'operazione promozionale rivolta agli Enti Fondi ed Istituti Previdenziali, con il supporto dalla collaudata struttura organizzativa della GROMA, con l'attuale Network nazionale di Building Manager, e con la possibilità di attingere ampie professionalità da un bacino di Geometri liberi professionisti.

4) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

5) DATI SIGNIFICATIVI DELL'AZIENDA DEL GRUPPO GROMA S.R.L.

Partecipata al 100%, presenta al 31 dicembre 2000 un patrimonio netto di 19,2 miliardi, comprensivo dell'utile d'esercizio pari a 8 milioni; nello schema che segue si fornisce una evidenza per aggregati delle componenti del predetto risultato di esercizio.

Valore della produzione	milioni	5.591
Costi della produzione :		
- acquisto beni di consumo e servizi	"	-3.896
- spese per il personale	"	-598
- oneri diversi di gestione	"	-437
- ammortamenti e svalutazioni	"	<u>-996</u>
Risultato operativo	milioni	<u>-336</u>
Saldo proventi e oneri finanziari	"	275
Saldo proventi e oneri straordinari	"	<u>75</u>
Risultati prima delle imposte	"	14
Imposte sul reddito dell'esercizio	"	<u>-6</u>
Risultato dell'esercizio	milioni	<u>8</u>

o o o o o o o

Premesso quanto precede, il Consiglio di Amministrazione sottopone all'approvazione del Comitato dei delegati della C.I.P.A.G.L.P. il presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2000, nelle sue componenti : situazione patrimoniale consolidata, conto economico consolidato, nota integrativa e relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione.

**Per il Consiglio di Amministrazione
IL PRESIDENTE**

RELAZIONE
DEL COLLEGIO DEI SINDACI

Signori Delegati,

Il conto consuntivo dell'esercizio chiuso al 31.12.2000, sottoposto dal Consiglio di amministrazione alla Vostra approvazione, è stato redatto e strutturato a norma degli artt. 2423 e seguenti del codice civile, compatibilmente con l'attività istituzionale della Cassa ed ulteriormente arricchito dal rendiconto finanziario, secondo la espressa previsione contenuta nell'art. 5 del Regolamento di amministrazione e contabilità.

Detto conto è, pertanto, composto da:

- rendiconto finanziario;
- stato patrimoniale;
- conto economico;
- nota esplicativa e relazione sulla gestione.

Il Bilancio, inoltre, è sottoposto a revisione contabile ed a certificazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, del decreto legislativo n. 509/1994.

L'impostazione generale di redazione del bilancio è stata finalizzata al rispetto dei principi di chiarezza, veridicità, correttezza e prudenza nella valutazione delle singole voci, tenendo nella dovuta considerazione le funzioni pur sempre pubbliche della Cassa, ancorché svolte in ambito privatistico.

I criteri di valutazione, relativi ai cespiti patrimoniali, sono stati adottati secondo le prescrizioni dell'art. 2426 del codice civile. Il bilancio evidenzia un avanzo economico pari a £. 126.036.810.090 e si riassume con riferimento ai seguenti dati:

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVITA'		PASSIVITA'	
- Immobilizzazioni immateriali	63.196.137	- Fondo per rischi e oneri	0
- Immobilizzazioni materiali	704.425.790.495	- Fondo trattamento fine rapporto	4.481.038.440
- Immobilizzazioni finanziarie	717.172.807.378	- Debiti	113.465.079.521
- Crediti	398.819.609.540		
- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	599.988.911.711		
- Disponibilità liquide	39.627.815.679		
- Ratei e risconti attivi	15.369.813.709		
		Totale passività	117.946.117.961
		PATRIMONIO NETTO:	
		- Riserva legale	2.025.049.398.538
		- Riserva per rivalutazione immobili ex D.L.vo 509/1994	206.435.618.060
		- Avanzo d'esercizio	126.036.810.090
		Totale patrimonio netto	2.357.521.826.688
Totale attività	2.475.467.944.649	Totale passività e patrimonio netto	2.475.467.944.649
CONTI D'ORDINE	72.254.035.080	CONTI D'ORDINE	72.254.035.080

CONTO ECONOMICO			
COSTI		RICAVI	
Prestazioni previdenziali	301.710.661.295	Contributi	399.848.949.855
Costi della gestione degli impieghi patrimoniali:		Ricavi della gestione degli impieghi patrimoniali:	
- della gestione immobiliare	21.106.758.263	- della gestione immobiliare	36.371.381.452
- della gestione mobiliare	2.244.948.507	- della gestione mobiliare	66.809.555.580
Costi di amministrazione:		Altri ricavi	34.538.887.944
- Organi di amministrazione e controllo	3.088.464.972		
- Personale	10.917.363.172		
- Acquisto beni di consumo, servizi ed oneri diversi	11.009.464.147		
- Ammortamento beni strumentali, svalutazioni e accantonamenti diversi	11.891.132.663		
Spese e oneri diversi	38.667.117.702		
Imposte sui redditi imponibili	10.896.054.020		
Totale costi	411.531.964.741		
Avanzo d'esercizio	126.036.810.090		
Totale a pareggio	537.568.774.831	Totale ricavi	537.568.774.831

Il Consiglio di amministrazione, nella sua relazione, ha ampiamente riferito sull'andamento della gestione 2000; sotto l'aspetto più strettamente contabile, nella nota esplicativa sono stati esposti i criteri di formulazione del bilancio e i contenuti delle varie voci che lo compongono.

Il Collegio dà anzitutto atto che la Cassa ha correttamente adempiuto a quanto prescritto dall'art. 1, comma 4, lettera C, del decreto legislativo 509/1994 e successive modificazioni ed integrazioni in merito alla previsione della riserva legale in misura non inferiore a cinque annualità dell'importo delle pensioni corrisposte nel 1994, con l'apposito accantonamento di lire 2.025.049.398.538. Detto importo esprime un indice di copertura di ampia capienza, se rapportato agli importi pensionistici del 1994 (124,2 miliardi), e pari a circa 7 annualità, se riferito al monte pensioni afferente all'esercizio in esame.

Al fine di una più significativa rappresentazione della situazione economica della Cassa, il Collegio ritiene inoltre opportuno evidenziare che il rapporto tra il patrimonio netto, comprensivo della riserva legale e dell'avanzo di esercizio, ammontante a fine 2000 a 2.357,5 miliardi, e il costo delle prestazioni istituzionali (ammontanti nel complesso a 301,7 miliardi) è pari a 7,8; tale rapporto raffrontato con quello dell'esercizio precedente, pari a 8, presenta un segnale sia pur contenuto di peggioramento, peraltro in linea con l'andamento tendenziale dei flussi economico-finanziari evidenziati dal bilancio tecnico. In relazione a quanto precede, il Collegio, nel dare atto delle misure di contenimento della spesa pensionistica adottate dall'Amministrazione, conferma l'esigenza, già rappresentata in occasione del precedente consuntivo, di un continuo monitoraggio dell'andamento economico della gestione, al fine di poter intervenire con la dovuta tempestività per quei correttivi che si rendessero necessari per garantire il mantenimento di tale rapporto entro limiti di sicurezza.

Con riferimento alla gestione previdenziale dell'Ente, si ritiene opportuno fornire nel prospetto che segue, per il periodo 1995/2000, una serie storica dei flussi finanziari di entrata (contributi) e di spesa (pensioni), nonché del numero degli iscritti e dei pensionati, con indicazione dei relativi rapporti.

<i>(Importi in milioni di Lire)</i>	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Contributi <i>(dato finanziario)</i>	235.649	261.837	263.883	331.995	347.665	398.245
Pensioni <i>(dato finanziario)</i>	155.244	190.649	231.176	269.921	281.816	305.146
Saldo	80.405	71.188	32.707	62.074	65.849	93.099
<i>Rapporto contributi - prestazioni</i>	<i>1,518</i>	<i>1,373</i>	<i>1,141</i>	<i>1,230</i>	<i>1,234</i>	<i>1,305</i>
Iscritti Cassa	65.229	67.061	68.667	69.799	70.320	73.282
Pensionati	13.163	14.360	15.524	16.487	17.126	17.836
<i>Rapporto iscritti - pensionati</i>	<i>4,955</i>	<i>4,670</i>	<i>4,423</i>	<i>4,234</i>	<i>4,106</i>	<i>4,109</i>

I dati esposti consentono di cogliere interessanti indici tendenziali tra il numero degli iscritti e quello dei pensionati, nonché tra le entrate contributive e le prestazioni pensionistiche, anche se, con riferimento al dato contabile finanziario, il rapporto dell'esercizio 2000 è influenzato da partite straordinarie riguardanti il recupero di contributi pregressi (retrodatazione) ammontanti a 18,7 miliardi di lire.

Da rilevare in particolare la sostanziale stazionarietà del rapporto contributi/pensioni per il triennio 1998-2000 (l'indice del 2000 passa da 1,305 a 1,244 ove si trascurino i suindicati recuperi straordinari di contributi pregressi) e del rapporto iscritti/pensionati per il biennio 1999-2000.

Si riportano di seguito i risultati economico patrimoniali registrati per il periodo 1995/2000 che evidenziano il buon andamento della gestione della Cassa.

<i>(Importi in milioni di Lire)</i>	RISULTATI ECONOMICO - PATRIMONIALI					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Avanzo economico di esercizio	96.241	131.347	52.117	72.371	110.423	126.037
Situazione patrimoniale netta	1.865.227	1.996.574	2.048.691	2.121.062	2.231.485	2.357.522

Analizzando i risultati economico-patrimoniali relativi al periodo 1995-2000, riportati nella tabella che precede, emerge una evoluzione positiva nell'ultimo triennio, dopo la flessione dell'avanzo di esercizio registrato nell'anno 1997, e ciò è precipuamente connesso con le nuove misure delle aliquote contributive introdotte nel corso dell'anno 1998.

Le preoccupazioni, espresse dal Collegio dei Sindaci in sede di esame del precedente rendiconto, circa il temuto rilevante afflusso di nuovi pensionamenti anticipati per effetto del maturarsi dei requisiti assicurativi, che avrebbe reso significativo in termini di onerosità l'istituto della pensione di anzianità, non hanno avuto modo di esprimersi nell'esercizio 2000. Infatti, a titolo del trattamento pensionistico in questione è stato registrato un incremento di sole 75 unità, a fronte di una potenzialità che gli uffici hanno stimato in circa 4.800 iscritti. Dato il rilevante numero di potenziali pensionamenti anticipati, dovrà porsi la massima attenzione sull'evolversi della situazione, al fine di verificare l'efficacia delle misure di contenimento adottate in materia.

Con riferimento ai costi di amministrazione, il Collegio rileva che l'ammontare iscritto in bilancio ammonta a 36,9 miliardi (40,5 miliardi nel 1999) ed è comprensivo degli ammortamenti dei beni strumentali e degli accantonamenti per svalutazioni per complessivi 11,9 miliardi (14,3 miliardi nel 1999). Le spese per il funzionamento dei servizi, al netto di tali ultime partite, ammontano pertanto a complessivi 25 miliardi a fronte dei 26,2 miliardi del 1999, con una riduzione complessiva del 4,6%, e si riferiscono alle spese per gli Organi dell'Ente, ai costi del personale e all'acquisto di beni di consumo, servizi e oneri diversi.