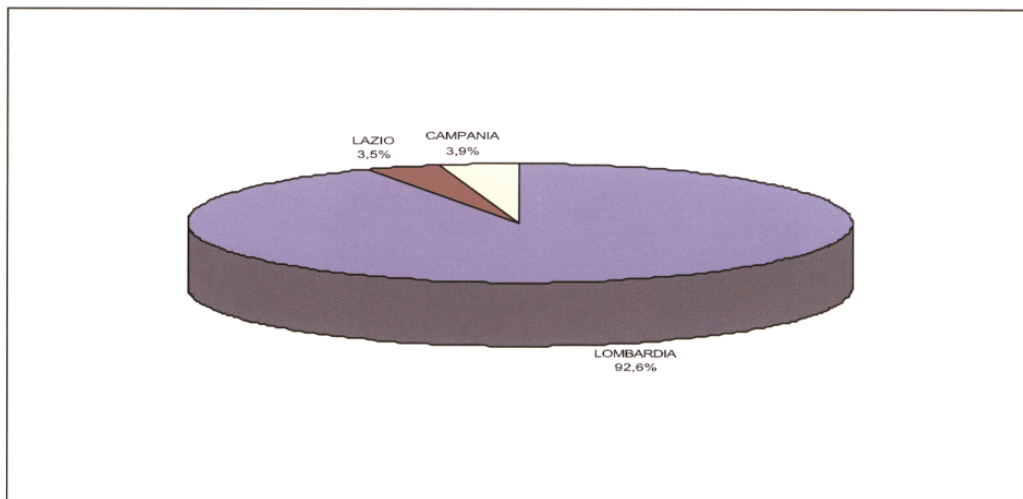


Gli immobili industriali

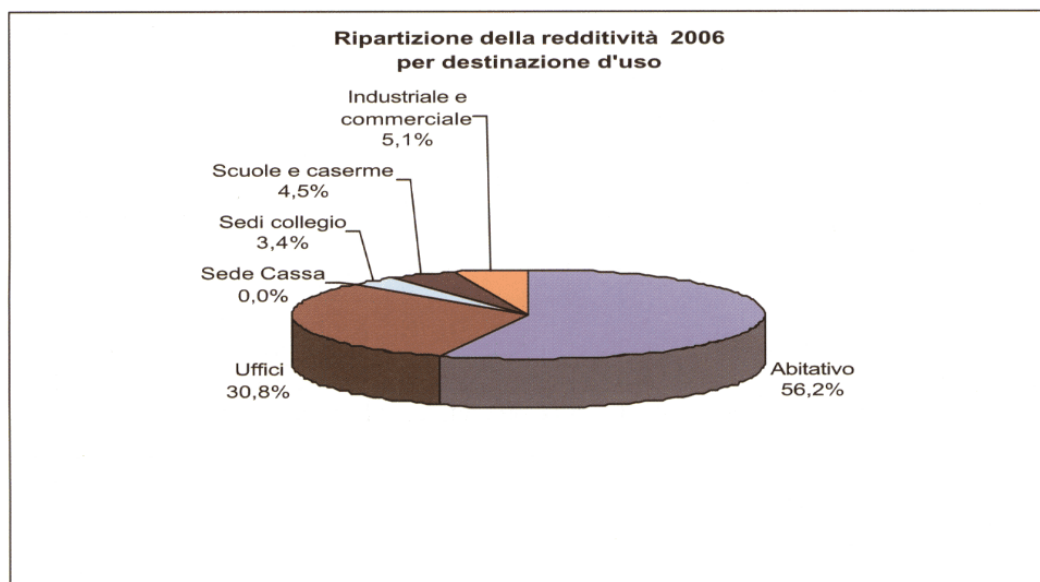
Tale patrimonio è costituito da 9 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:

La redditività del patrimonio immobiliare

I canoni annui di locazione relativi al 2006 sono pari a 19 milioni di euro; la redditività lorda (riferita ai soli canoni) del patrimonio immobiliare sul valore lordo di bilancio è pari al 4,8%.

TIPOLOGIA	superficie ragguagliata mq	Iscrizione in bilancio 2006	canoni 2006	rend. Bilancio
Abitativo	193.944	214.348.204	10.721.896,01	5,0%
Uffici	81.298	140.476.220	5.881.002,64	4,2%
Sede Cassa	4.635	32.639.278	0,00	
Sedi collegio	8.036	15.598.051	643.362,52	4,1%
Scuole e caserme	35.882	13.263.642	858.570,00	6,5%
Industriale e commerciale	42.935	17.182.246	969.440,96	5,6%
TOTALE	366.730	433.507.641	19.074.272,13	4,8%

I canoni di locazione sono così ripartiti per le diverse destinazione d'uso:

La ripartizione della redditività per destinazione d'uso

Conto economico gestione immobiliare

ENTRATE	Voce	Totale
Proventi da patrimonio immobiliare - canoni	A5 - parte	19.074.272
Proventi da patrimonio immobiliare - Recupero oneri vari (1)	A 5 - parte	655.927
Proventi da patrimonio immobiliare - Interessi di mora	A 5 - parte	175.081
Altri proventi finanziari – Interessi su caparre acquisto immobili	C16a/E20 -	918.265
Totale entrate		20.823.545
REDDITIVITA' LORDA		5,2%
USCITE		
Spese portieri (il 10 % è a carico della proprietà)	B9 - parte	479.805
Manutenzioni, riparazioni e adattamenti di locali e relativi impianti	B7b - parte	551.296
Competenze per la gestione	B7b -parte	1.473.925
Spese condominiali	B7b -parte	122.289
Telefoniche	B7b -parte	4.761
Premi di assicurazioni	B7b -parte	170.847
Imposte e tasse ICI e (varie)	B14	1.873.392
Imposta di registro su contratti di locazione	B14	212.732
Consulenze per investimenti immobiliari	B7b -parte	72.668
Oneri e spese condominiali - anni precedenti	E21 - parte	601.613
Sub Totale 1		5.563.328
Redditività al netto spese correnti		3,8%
Spese personale – gestione a stralcio	B9 - parte	147.992
Assistenza legale , giudiziale e stragiudiziale – gestione a stralcio	B7b -parte	85.942
Accantonamento per rischi su crediti – oneri straordinari (2)	B10d	2.039.609
Sub Totale 2		7.836.871
IRES	E22 - parte	6.516.634
Totale oneri gestione immobiliare		14.353.505
Redditività netta		6.470.040

1) mancato reddito garantito immobile in Roma – via Aldobrandeschi

2) Si riferisce a crediti di anni precedenti.

La redditività è stata calcolata sulla consistenza media del patrimonio immobiliare tra inizio e fine periodo.

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La Prévira Immobiliare S.p.A., costituita nel 2000, rappresenta il gestore unico e globale dell'intero patrimonio immobiliare della Cassa, nell'ottica della valorizzazione e ottimizzazione dello stesso.

L'efficacia di una gestione globale (c.d. contratto di *global service*) si riconnette principalmente all'obiettivo del contenimento dei costi nella gestione del patrimonio immobiliare della Cassa: alla Prévira, infatti viene riconosciuto un corrispettivo al di sotto di quello medio di mercato, il quale, nonostante la crescita nel tempo del numero dei contratti di locazione e degli immobili gestiti, finora non è stato mai ritoccato.

Si ritiene opportuno evidenziare alcuni dati di sintesi della gestione effettuata *in house* da Prévira Immobiliare SpA in favore del patrimonio immobiliare della Cassa:

Anno	Canoni in €	Dipendenti	Amministratori di fabbricati
2000	6.545.867	9	0
2001	14.376.147	14	18
2002	15.816.953	15	20
2003	17.653.657	15	18
2004	18.791.654	16	18
2005	20.018.378	18	18
2006	19.074.272	17	18

In particolare, i servizi e le attività di cui sopra vengono coordinati e ricondotti in *global service* in maniera idonea a massimizzare il valore economico del patrimonio amministrato, soprattutto attraverso l'incremento della redditività dei beni di cui è composto non escludendo tuttavia l'eventualità della dismissione dei cespiti a minor redditività o, comunque, a minor potenziale economico.

Tuttavia, nel raggiungimento degli obiettivi reddituali sopra descritti, la società amministratrice è stata limitata – come tutte le imprese di gestione immobiliare operanti sul mercato in questo momento storico - dalla fase negativa del ciclo che attraversa l'economia italiana. Tale particolare congiuntura economica del Paese si è riflessa negativamente anche sulla redditività del patrimonio immobiliare.

Nonostante ciò, lo sviluppo all'interno della Società di competenze specialistiche e distintive in tutti i settori del *property* e *facility management* ha permesso di fronteggiare, da un lato, la delicata fase dei rinnovi contrattuali, mentre dall'altro ha dovuto contenere il fenomeno della morosità.

Sotto quest'ultimo aspetto, la Società ha saputo raggiungere positivi livelli di efficienza della gestione, infatti il tasso medio di morosità riferito al 2006 si attesta al 6,28%⁽²⁾; tale dato è in flessione se confrontato con quello riferito all'anno precedente, nonostante, nel corso del 2006, il livello crescente degli stati di insolvenza da parte degli italiani in generale (consumatori, debitori del sistema bancario o inquilini) mostri una situazione piuttosto allarmante.

In particolare, per quanto concerne il contenimento del tasso di morosità, ha contribuito in maniera determinante la metodologia utilizzata nel processo di selezione dei nuovi inquilini: più specificamente, il livello di attenzione del gestore non è più focalizzato solo nel momento in cui si manifesta l'insoluto, ma si è spostato soprattutto alla fase preliminare di selezione dell'inquilino.

² Sul dato della morosità tuttavia occorre precisare che:

- per i pagamenti delle PP.AA. locatarie di immobili, il ritardo della regolarizzazione ha carattere fisiologico e non può configurarsi come vera morosità;
- per le controversie legali intraprese nei confronti di inquilini morosi, molte sono in corso di risoluzione in via stragiudiziale dal momento che sono stati proposti e accettati piani finanziari di rientro.

Tale indirizzo del processo di selezione della nuova clientela, mirato anche a valutare la capacità di assolvere con regolarità il debito, sicuramente contribuisce alla limitazione delle perdite dovute a ritardi o impossibilità nei pagamenti degli affitti; la stessa metodologia, inoltre, aiuta a gestire con tempestività i processi di recupero dei crediti insoddisfatti sia in via giudiziale sia in via stragiudiziale.

Altra fase problematica, che il gestore si è trovato a dover fronteggiare, è stata, e sarà per i prossimi anni, quella del rinnovo contrattuale da parte dei vecchi inquilini, ossia di coloro che a suo tempo hanno stipulato in regime di "equo canone" e/o "patti in deroga". Tale fase di rinnovo, che si sta svolgendo con una certa lentezza e difficoltà, richiede la massima attenzione da parte dell'Ente e della società di gestione a causa delle reticenze dei conduttori ad accettare i nuovi canoni con conseguente conflittualità sociale che viene spostata anche sul piano politico con le istituzioni locali e nazionali.

E' quindi evidente l'importanza, in tale fase economica che ha visto negli ultimi anni il sensibile aumento dei canoni, di trovare un punto di equilibrio tra le esigenze reddituali della Cassa e quelle di tale categoria di inquilini. Pertanto, anche se i canoni di locazione previsti contrattualmente sono stati fissati in linea con i valori di mercato, è stata scelta la soluzione compromissoria di dilazionare in più anni gli aumenti da applicare, senza addivenire, peraltro, ad alcun accordo con le OO.SS. degli inquilini.

Questa decisione, che viene incontro alle esigenze degli inquilini ed alle istanze del mondo pubblico, è stata assunta anche per evitare l'insorgere in futuro di fenomeni di morosità per questi soggetti, le cui condizioni socio-economiche risultano essere modeste.

Durante l'anno 2006 sono stati stipulati n. 207 contratti di locazione, di cui 142 rinnovi. Per gli inquilini che non hanno manifestato la volontà di rinnovare il contratto di locazione alle condizioni di maggior favore proposte, sono state intraprese le azioni legali per ottenere il rilascio degli immobili. E' da precisare che la via legale è stata esperita solo dopo aver escluso altre possibilità di conciliazione, tra cui anche la disponibilità da parte della società ad accogliere eventuali cambi di alloggi. Da ultimo è da segnalare che i tempi dei processi legali tesi al rilascio degli immobili si prospettano lunghi, anche per effetto dell'intervento governativo che ha sospeso per un periodo di diciotto mesi le esecuzioni dei provvedimenti in questione per immobili posseduti da enti previdenziali (L. 8/2/07 n.9 c.d. blocca sfratti).

Con riferimento agli investimenti immobiliari la Cassa, in previsione dell'utilizzo dei fondi immobiliari come strumento ordinario finalizzato all'acquisizione ed alla gestione del patrimonio immobiliare, ha acquistato attraverso la società controllata Prévira Immobiliare S.p.A. due immobili: uno a Caserta Via Santa Chiara s.n.c. verticale "C" e l'altro a Roma Via Pastrengo n°22, rispettivamente per un prezzo di 4,3 e 41,7 milioni di euro, oltre iva.

Per questi immobili la Cassa di previdenza ha stipulato con Prévira Immobiliare due contratti preliminari la cui esecuzione, rispetto al termine inizialmente convenuto, è stata differita al 31 marzo 2008, data per la quale, superate le molte problematiche sorte per la costituzione di un fondo immobiliare dedicato, si pensa di poter disporre di tale strumento.

A fronte di detti preliminari sono state corrisposte caparre confirmatorie di un milione di euro per l'immobile di Caserta e di 20 milioni di euro per quello di Roma. Il residuo prezzo di acquisto degli immobili è stato pagato direttamente da Prévira Immobiliare attingendo dal sistema bancario.

Sulle somme corrisposte dalla Cassa decorrono interessi pari al 5% annuo.

Gli affitti percepiti da Prévira Immobiliare consentono di corrispondere gli interessi sulle caparre confirmatorie e sui finanziamenti accesi e di trarre un utile di Euro 0,3 milioni corrispondente alla differenza tra gli affitti percepiti e gli interessi corrisposti. In tal modo il rendimento complessivo lordo conseguito dalla Cassa e dalla controllata Prévira Immobiliare è pari a 1,3 milioni di euro sui capitali investiti dalla Cassa e quindi a più del 6%. Questa operazione, pertanto, oltre a essere proficua sul piano economico, è anche ben correlata nel tempo dal punto di vista finanziario.

Si ricorda, infine, che l'utilizzazione del fondo dedicato non è fatta in previsione dei pur legittimi risparmi di imposta, ma al precipuo fine di meglio gestire il patrimonio immobiliare e di poterlo cedere anche frazionatamente attraverso la cessione delle quote, rendendo così mobile ciò che per sua natura è immobile.

Il patrimonio immobiliare in dettaglio al 31/12/2006

	Ubicazione	Data di acquisto	Consistenza	Valore patrimoniale	Canoni di locazione	Indice di manutenzione
1	ROMA - Via V. Tizzani n. 18	20/06/1968	49 appartamenti 34 box 46 cantine	1.681.096	415.396,23	0,524
2	ROMA - Via G. Caselli, nn.24,26,28,30,32,34	29/12/1969	102 appartamenti, 5 negozi, 3 sopp. Negozi, autorimessa, magazzino	2.058.331	686.129,37	0,589
3	ROMA - Via G. Paisiello n. 24 (2° piano int. 4)	28/10/1971	ufficio, cantina, area verde	324.474	138.645,61	0,808
4	ROMA - Via A. Pollio n. 40	02/12/1971	117 appartamenti, 1 ufficio, autorimessa, 2 soffitte	1.890.686	512.776,93	0,782
5	OSTIA LIDO (RM) - Via G. Garau nn. 20,26	17/11/1972	67 appartamenti, autorimessa	1.422.997	392.196,96	0,782
6	OSTIA LIDO (RM) - Via A. Marzolo n. 31	17/11/1972	46 appartamenti, autorimessa,	832.717	216.211,21	0,605
7	LATINA - Via Cicerone nn. 22, 24	10/02/1972	18 appartamenti, 1 ufficio, 17 cantine,	400.633	63.428,85	0,308
9	MILANO - Via G.E. Pestalozzi n. 18	12/02/1974	aule, 2 appartamenti, 12 box, autorimessa, 3 cantine, 2 magazzini, 63 p.a. scoperti	3.557.399	-	0,629
10	VERDELLINO LOC. ZINGONIA (BG) - Via Madrid, 87	15/07/1975	capannone, p.a. scoperti	1.996.492	216.111,48	0,782
11	MILANO - Via G. Barrella N. 4	18/11/1975	caserma, magazzini, archivi, autorimessa, 53 p.a. scoperti	2.470.877	341.894,52	0,782
12	BRINDISI - V.le Porta Pia n. 39 - Istituto T.G. " Fermi"	29/10/1976	aule, palestra, magazzini	2.103.604	308.696,16	0,887
13	BRINDISI - C.so Montebello nn. 10/12 - Istituto T.C. " Flacco"	16/03/1977	aule, palestra, magazzini	421.234	-	0,250
14	BRINDISI - Via Montebello n. 11 - Istituto T. I. " Majorana"	17/11/1978	aule, palestra, magazzini, imp. Sport. Est.	2.481.270	207.979,32	0,895
15	MILANO - Via Mecenate n. 89	10/05/1979	uffici, magazzino, autorimessa, 9 p.a. scoperti	2.249.305	-	0,887
16	ROMA - P.zza S. Bernardo n. 106	05/06/1979	10 uffici, 5 cantine	2.075.070	165.606,28	0,750

17	L'AQUILA - Viale Aldo Moro, Pal. D/E	02/07/1979	ufficio, archivio	511.689	99.391,90	0,750
18	L'AQUILA - Viale Aldo Moro, pal. A	31/12/1981	uffici, archivi	1.727.752	156.668,16	0,711
19	ROMA - Via L. R. Brichetti nn. 11,13	20/04/1982	ufficio, 3 box	2.227.115	176.618,20	0,815
20	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 8/9	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	343.413	48.984,96	0,524
21	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 11/12	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	398.667	43.035,84	0,524
22	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 13/14	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	252.828	36.703,80	0,548
23	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 23/24	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	314.875	-	0,548
24	BRINDISI - Via S. Angelo nn. 6,8,10,12	09/06/1983	31 appartamenti, 18 box, 7 negozi	2.335.763	158.808,40	0,790
25	BRINDISI - Via Galanti n. 20	15/07/1983	18 appartamenti, 16 box	1.381.662	69.731,74	0,790
26	COLOGNO MONZESE (MI) - Via C. Goldoni n. 15	27/03/1984	uffici, show room, autorimessa, 35 p.a. scoperti	1.964.014	31.532,62	0,508
27	BERGAMO - Via Borgo Palazzo nn. 129, 131	11/04/1984	52 appartamenti, 54 box, 57 cantine	2.895.660	155.609,51	0,726
28	BERGAMO - Via Gandhi nn. 4,6,8	01/08/1984	72 appartamenti, 72 box, 73 cantine	3.579.628	195.671,69	0,726
29	L'AQUILA - V.le A. Moro n. 26 pal B1	21/02/1985	8 appartamenti, 8 box, 8 cantine	565.864	34.542,12	0,645
30	L'AQUILA - V.le A. Moro n. 28 pal E	21/02/1985	7 appartamenti, 1 negozio, 7 box, 7 cantine	517.636	33.507,78	0,750
31	PIACENZA - Via Modenesi n. 7	21/02/1985	22 appartamenti, 22 cantine, 29 box, p.a. scoperti, sala giochi, area a verde	1.651.967	78.828,68	0,806
32	MILANO - Via Portaluppi n. 11 (ex Via Fantoli)	23/03/1985	uffici, autorimessa, 38 p.a. scoperti, area a verde	6.180.560	403.486,98	0,774
33	ROMA - Casalpaloce is. 53 I,53II	23/03/1985	negozio, deposito	1.239.012	167.382,28	0,692
34	MESSINA - Via G. A. Borelli is. 237	31/07/1985	15 appartamenti, 4 uffici - sede collegio, 2 autorimesse, deposito	2.024.825	89.717,68	0,929
35	ROMA - Via Fiume Giallo n. 244	23/12/1985	29 appartamenti, 23 box, 8 p.a. scoperti	3.346.458	192.833,99	0,669
36	ROMA - Via Pagoda Bianca n. 61	08/01/1986	32 appartamenti, 32 cantine, autorimessa, 28 p.a. scoperti	2.766.372	146.596,08	0,726
37	LACCHIARELLA (MI) - Palazzo Botticelli pad. 20	19/12/1986	capannone, uffici, p.a. scoperti	5.976.789	236.274,84	0,887
38	ROMA - Via Sante Vandi nn.25,39 pal. A1 A2 A3 B1 B2 (ex Via B. Alimena)	04/04/1987	96 appartamenti, 5 autorimesse, p.a. scoperti	6.425.733	520.579,16	0,274
39	RHO - Via Capuana nn. 56,58 residenza "I Faggi"	22/04/1988	32 appartamenti, 50 box, 32 cantine	2.713.608	113.762,29	0,637

40	SALERNO - Viale Wagner n. 28 edif. B parco Arbostella	27/06/1988	12 appartamenti, 5 negozi, 2 sottonegozi, 12 box, 2 cantine	2.265.756	142.889,14	0,895
41	SALERNO - Viale Wagner n. 28 edif. C parco Arbostella	11/11/1988	9 appartamenti, 3 negozi, 2 sottonegozi, 11 box, 2 cantine	1.555.122	86.123,10	0,895
42	LECCE - V.le Adriatica nn. 10, 12	15/07/1988	22 uffici, 6 p.a. scoperti, area a verde	3.011.619	104.397,36	0,500
43	ROMA - Via Colleverde nn. 26,28,30,32,34	22/10/1988	80 appartamenti, autorimessa, 38 p.a. scoperti	5.793.962	359.135,48	0,516
44	ROMA - Via Eudo Giulioi nn. 12,16,22,28	09/06/1989	24 appartamenti, autorimessa, 24 soffitte, 8 p.a. scoperti	2.766.522	131.316,08	0,605
45	MODENA - Via Repubblica di Montefiorino nn. 35, 37, 39	18/10/1989	80 appartamenti, 21 soffitte, 104 box, 88 p.a. scoperti	3.877.672	372.788,36	0,774
46	BRINDISI - Via S. Angelo n. 75 pal. A	27/03/1990	21 uffici, negozio, autorimessa	3.710.767	65.240,18	0,540
47	MODENA - Via Repubblica di Montefiorino nn. 25, 27, 29	24/04/1990	80 appartamenti, 21 soffitte, 101 box, 88 p.a. scoperti	3.887.633	349.319,76	0,774
48	ROMA - Via G. Paisiello n. 24 (1° piano int. 3)	26/07/1990	ufficio, cantina, area a verde	5.181.463	182.382,59	0,808
49	PESCARA - Via Sacco n. 79	28/03/1991	14 appartamenti, 2 negozi, 10 box, 5 p.a. scoperti	1.639.579	67.960,80	0,685
50	PALERMO - Via Roma n. 391	20/04/1991	7 appartamenti, 1 ufficio, 5 negozi, 1 deposito	2.284.491	14.779,98	0,250
51	LACCHIARELLA (MI) - Palazzo Tintoretto pad. 15/a, 15/b	20/04/1991	capannone, uffici, p.a. scoperti	4.831.073	122.427,04	0,942
52	GENOVA - Via Merello n. 8	15/11/1991	6 uffici, 7 laboratori, 40 p.a. coperti, 31 p.a. scoperti	10.268.625	347.186,90	0,669
53	ROMA - V.le Medaglie D'Oro n. 109	21/12/1991	6 appartamenti, 1 negozio, 1 retronegozio, 1 autorimessa, giardino	3.648.683	75.632,34	0,782
54	ROMA - Via Enrico Glori n. 48	16/10/1992	22 appartamenti, 23 cantine, 8 negozi, 8 sottonegozi, 43 p.a. coperti, 35 p.a. scoperti	8.296.466	219.357,02	0,895
55	BRINDISI - Via Pasquale Romano nn 15,27 pal G	03/12/1992	negozio, autorimessa	503.244	35.727,81	1,000
56	ROMA - Via Diego Fabbri n. 42	21/12/1992	36 appartamenti, 36 cantine, 5 negozi, 4 sottonegozi, 45 p.a. coperti, 85 p.a. scoperti	11.020.178	389.296,95	0,895
57	L'AQUILA - Viale Aldo Moro snc pal C	21/12/1992	2 appartamenti, 1 negozio, 1 deposito, 2 box	335.813	6.400,00	0,831
58	REGGIO CALABRIA - Via Aspromonte n. 38 (2° piano)	02/04/1993	ufficio - sede collegio	217.717	11.256,42	0,250
59	TRENTO - Viale Trieste n. 13 (piano terra)	07/01/1994	ufficio, cantina - sede collegio	893.773	35.913,84	0,500

60	FIRENZE - Via A. Zobi nn. 7,9,11,13	14/01/1994	36 appartamenti, 10 negozi, 7 sottonegozi, 2 magazzini, 36 cantine, 10 soffitte	11.984.718	457.182,35	0,682
61	NAPOLI - Corso A. Lucchi nn. 66,82	04/02/1994	24 uffici	10.568.763	506.191,59	1,000
62	ROMA - Via della Grande Muraglia n.310 ed. A	18/02/1994	48 appartamenti, 48 cantine, 3 negozi, 3 sottonegozi, 48 box, 26 p.a. scoperti	15.011.346	508.621,88	0,640
63	SALERNO - Via Irno n. 219 (1° piano)	02/06/1994	ufficio - sede collegio	943.901	39.335,70	1,000
64	ROMA - Via Enrico Petrella n. 4 (1° piano int. 3 e 4)	25/10/1994	ufficio, cantina, soffitta, box - sede collegio	1.601.694	70.437,72	1,000
65	CUSAGO (MI) - Via Bergamo n. 3 residenza "Il Filare"	11/11/1994	36 appartamenti, 31 box, 36 cantine	12.822.140	340.970,20	0,661
66	GENOVA - Via Malta n. 2 (2° piano int. 3)	23/12/1994	ufficio, cantina - sede collegio	451.272	21.988,14	1,000
67	BOLOGNA - Via Cairoli n.11 (1° piano)	17/02/1995	ufficio - sede collegio	1.496.031	67.838,04	1,000
68	ROMA - Via Pinciana nn. 35,39	04/05/1995	uffici, autorimessa, giardino - sede CNPR	32.639.278	-	1,000
69	FROSINONE - Via Maria s.n.c.	25/05/1995	caserma, uffici, appartamento, camerate, autorimessa, parcheggio	2.229.258	-	0,476
70	FORLÌ - Via Flavio Biondo n. 29 (1° piano)	28/07/1995	ufficio, cantina - sede collegio	229.607	6.401,04	0,808
71	COSENZA - Via del Tembien n. 10/E (2° piano)	08/05/1996	2 uffici - sede collegio	586.845	13.288,20	0,615
72	NAPOLI - Centro Direzionale - lotto n. 6 edificio E/1 (3° piano)	11/07/1996	ufficio, 3 p. a. scoperti - sede collegio	1.456.625	61.830,18	1,000
73	CUSAGO (MI) - Via Bareggio n.21 residenza "Le Querce"	01/08/1996	21 appartamenti, 21 box, 22 cantine	7.242.969	194.688,61	0,718
74	CATANIA - Via Grotte Bianche n. 150 (2° piano)	19/09/1996	ufficio, ammezzato, 1 box - sede collegio	690.050	30.125,07	0,558
75	FERRARA - Corso Porta Reno nn. 22,28 (2° piano int. 3)	21/10/1996	ufficio, cantina - sede collegio	435.959	21.471,96	1,000
76	VICENZA - Piazzetta S. Stefano n. 1 (piano terra)	23/01/1997	ufficio, 2 p.a. scoperti	551.876	-	0,558
77	TORRE ANNUNZIATA (NA) - Piazza Nicotera n. 4 (1° piano)	13/02/1997	ufficio - sede collegio	202.864	8.980,44	0,750
78	BUSTO ARSIZIO (VA) - Via Libia n. 2 (2° piano)	04/06/1997	ufficio - sede collegio	509.948	21.290,85	1,000
79	ROMA - Via Pietro Paolo Vergerio n. 24	24/07/1997	5 appartamenti, 5 cantine, 13 box	1.528.378	41.470,81	0,629
80	MILANO - Via Michelangelo Buonarroti n.39	18/09/1997	uffici, p.a. scoperti, giardino	4.950.196	235.633,41	0,968

81	ROMA - Via della Grande Muraglia n. 332	06/03/1998	56 appartamenti, 56 cantine, 3 negozi, 3 sottonegozi, 48 box 28 p.a. scoperti	11.588.092	538.293,14	0,721
82	VENEZIA (MESTRE) - Via Iacopo Salamonio n.3 (2° piano)	02/01/1999	ufficio - sede collegio	690.186	28.644,30	0,423
83	POZZUOLI (NA) - loc. Agnano Via Pisciarelli n. 30	22/07/1999	capannone, uffici, guardiola, autorimessa	1.829.097	98.520,72	0,411
84	CUSAGO (MI) - Via Cusago di Sotto n. 4 residenza "Corte Madonnina"	19/07/1999	21 appartamenti, 11 negozi, 11 sottonegozi, 21 cantine, 56 p.a. coperti	11.847.461	306.841,61	0,919
85	LA SPEZIA - Piazzale Kennedy n. 27 (2° piano)	17/09/1999	ufficio, cantina - sede collegio	472.380	19.384,80	1,000
86	ROVIGO - Corso del Popolo n.161 (1° piano)	22/10/1999	ufficio - sede collegio	313.083	12.702,24	0,442
87	PARMA - Via Trento n. 1 (2° piano)	17/12/1999	ufficio, cantina, soffitta - sede collegio	355.795	15.425,80	0,808
88	AREZZO - Piazza Guido Monaco n.1/A (2° piano)	04/02/2000	ufficio - sede collegio	503.248	18.692,64	1,000
89	ROMA - Via Val d'Ala n. 200	23/03/2000	ufficio, autorimessa, p.a. scoperti, area a verde	4.474.730	-	0,556
90	VERONA - Via Tezone n. 5 (1° piano)	13/04/2000	ufficio, 2 box - sede collegio	695.242	30.146,88	1,000
91	TORINO - Via Giuditta Sidoli n. 35	05/05/2000	ufficio, 36 p.a. coperti, 9 p.a. scoperti	6.117.349	420.086,22	0,726
92	CIVITAVECCHIA (RM) - Via delle Terme di Traiano n. 39	08/06/2000	5 uffici, 4 negozi, 183 p.a. coperti, 77 p.a. scoperti	18.003.051	1.108.157,76	0,790
93	TRIESTE - Via Roma n.17 (2° piano)	21/07/2000	ufficio, soffitta - sede collegio	310.511	12.324,24	0,750
94	CASERTA - Via Santa Chiara snc edificio A (Traversa Via Appia n. 16)	18/10/2000	7 uffici, autorimessa, parcheggio	9.009.529	512.952,22	0,887
95	REGGIO EMILIA - Via J.F. Kennedy n. 121	15/03/2001	30 appartamenti, 30 box, 38 cantine, 4 depositi, 4 soffitte	4.799.440	159.923,30	0,605
96	ROMA - Via Simone Martini n. 126	29/09/2001	uffici, autorimessa, p.a. scoperti	5.780.254	370.947,33	0,806
97	TREVISIO - Viale della Repubblica n. 205 (1° piano)	17/10/2001	ufficio, 3 p.a. scoperti - sede collegio	647.280	22.694,22	1,000
98	MASSA CARRARA - Via VII Luglio n. 16/B (3° piano)	14/12/2001	ufficio - sede collegio	222.466	8.720,46	1,000
99	ROMA - Via di Valcannuta n. 195	20/02/2002	60 appartamenti, 20 negozi, 60 box, 60 soffitte, 56 p.a. scoperti	16.501.671	670.439,72	1,000
100	ROMA - Via degli Aldobrandeschi nn. 105,107	27/06/2002	uffici, autorimessa	6.309.691	--	0,250
101	ROMA - Via di Tor Fiorenza nn. 56,58	30/07/2002	55 appartamenti, 2 negozi, 20 box, 36 p.a. scoperti	21.892.541	778.609,35	0,750
102	ROMA - Via dell'Umiltà n. 33	18/09/2002	uffici, negozi	11.098.644	414.407,19	0,750

103	BOLZANO - Via Lancia n. 8 (2° piano)	27/11/2002	ufficio, 9 p.a. coperti - sede collegio	1.306.338	50.766,66	1,000
104	ROMA - Via G. Paisiello nn. 24, 25 (piano terra int. 2)	23/10/2003	ufficio, giardino, box	2.824.828	84.000,00	1,000
105	ROMA - Via Sicilia n. 57	27/01/2004	Uffici, teatro, commerciale	20.851.612	321.742,33	0,508
106	LATINA - Viale Le Corbusier n. 159 (piano terra)	16/09/2004	Ufficio - sede collegio	365.236	13.702,68	1,000
107	ROMA - Viale Somalia n. 214	18/11/2004	42 appartamenti, 41 cantine, 1 magazzino, 1 laboratorio, 1 autorimessa, 5 negozi	13.265.933	433.527,36	0,637
			TOTALE	433.507.641	19.074.272,13	

Evoluzione prevedibile della gestione

La Cassa, come dettagliatamente evidenziato nell'illustrazione delle gestioni diversificate del patrimonio, sta agendo sulla base di progetti, peraltro già delineati in sede di presentazione del Bilancio di Previsione dell'esercizio 2007 approvato dal Comitato dei Delegati nel mese di novembre 2006. In merito alla attività istituzionale la Cassa ha predisposto il nuovo Bilancio Tecnico attuariale con riferimento al 2005, necessario per il continuo monitoraggio della stabilità e sostenibilità del sistema previdenziale.

Fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Tra i fatti sopravvenuti alla data di chiusura di bilancio occorre fare menzione di una circostanza della cui esistenza si è appreso solo recentemente ed i cui contorni – anche ai fini della corretta quantificazione contabile – non sono ancora del tutto chiari. Un professionista da tempo legato da un rapporto professionale, non ha restituito alla Cassa una ingente somma di denaro che gli era stata affidata per presentare un'offerta reale al promittente cedente un immobile sito in Somma Lombardo. Purtroppo il professionista ha restituito solo in parte la somma che gli era stata affidata (l'importo non restituito ammonta a 7,5 mln di euro).

Il Consiglio di amministrazione è stato informato dell'accaduto dal Presidente in data 23 aprile 2007.

Dopo i necessari approfondimenti, anche legali, avvenuti pure nel corso della riunione straordinaria del 25 aprile 2007, il Consiglio di amministrazione ed il Collegio Sindacale hanno immediatamente rappresentato i fatti alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma alla quale hanno sollecitato il compimento di atti di sequestro nei confronti del professionista e di eventuali terzi ai fini di cautelare i diritti della Cassa.

Allo stato il riserbo di indagini della Procura interessata non consente di ulteriormente specificare l'accaduto né di prevedere i prossimi sviluppi della vicenda.

Per tale fatto è stato iscritto in bilancio l'accantonamento prudenziale per rischi di 7,5 milioni di euro, atto contabilmente a coprire le passività potenziali accertate.

Inoltre per gli altri eventi sopravvenuti a seguito della sentenza di primo grado relativa al contenzioso Cavatorta/Mele sfavorevole per la Cassa, è stato accantonato, nel fondo copertura rischi della sez. A del fondo per la previdenza il residuo debito relativo al credito contabilizzato per le somme pagate a fronte di tale contenzioso.

**il Presidente
del Consiglio di Amministrazione**

Paolo Salvadori



NOTA INTEGRATIVA

Struttura del bilancio di esercizio

Il bilancio dell'esercizio 2006, redatto secondo gli articoli 2423 e seguenti del codice civile e secondo il regolamento amministrativo della Cassa è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, oltre che dal rendiconto finanziario che evidenzia i flussi generati nell'esercizio e dalla relazione degli amministratori sulla situazione della Cassa e sull'andamento della gestione.

Il Bilancio di esercizio della Cassa è corredato anche dai seguenti documenti:

- stato patrimoniale della sezione A del Fondo Previdenza;
- conto economico della sezione A del Fondo Previdenza;
- stato patrimoniale della sezione B del Fondo Previdenza;
- conto economico della sezione B del Fondo Previdenza;
- stato patrimoniale del Fondo per la Previdenza (sezioni riunite);
- conto economico del Fondo per la Previdenza (sezioni riunite);
- stato patrimoniale del Fondo per la solidarietà e l'assistenza;
- conto economico del Fondo per la solidarietà e l'assistenza.

Il bilancio è stato predisposto sulla base dei principi generali previsti dall'art.2423 bis del codice civile e dei principi contabili redatti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. Sono stati applicati, salvo deroghe espressamente richiamate, i medesimi criteri di valutazione adottati nell'esercizio precedente e, quindi, secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

La presente Nota integrativa espone:

- criteri di valutazione, principi contabili e principi di redazione del bilancio di esercizio;
- analisi delle variazioni nella consistenza delle voci dello stato patrimoniale;
- analisi delle voci del conto economico.

Al presente bilancio sono allegati i Bilanci delle Società controllate dalla Cassa.

Le voci del bilancio sono raffrontate con quelle corrispondenti dell'esercizio precedente per rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile l'andamento della gestione. In tutti i casi di cambiamento del criterio di classificazione delle voci interessate è stata data opportuna segnalazione nella presente Nota e si è provveduto a riclassificare i dati del bilancio 2005.

Revisione del bilancio di esercizio

Il Bilancio di esercizio è sottoposto a revisione contabile e certificazione obbligatoria, come previsto dal decreto di privatizzazione della Cassa (D.Lgs.509/94). In esecuzione della delibera adottata dall'Assemblea dei Delegati nella riunione del 26 giugno 2004, il bilancio di esercizio per il triennio 2004-2006 è stato revisionato dalla Reconta Ernest & Young SpA.

CRITERI DI VALUTAZIONE, PRINCIPI CONTABILI E PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

Nella predisposizione del bilancio di esercizio 2006 sono stati adottati i criteri di valutazione ed i principi contabili, redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dal Consiglio Nazionale dei Ragionieri integrati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) laddove non in contrasto con le norme di settore, esposti di seguito per le voci maggiormente rappresentative.

IMMOBILIZZAZIONI

IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Gli importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, che sono state calcolate in funzione della loro prevista utilità futura con un'aliquota pari ad un terzo. La voce riguarda il software acquisito a titolo di godimento in licenza d'uso, il censimento e la valutazione del patrimonio immobiliare.

MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e delle manutenzioni aventi natura incrementativa. Gli ammortamenti imputati al conto economico sono stati calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti.

Terreni e fabbricati

Sono esposti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e delle spese di manutenzione di carattere incrementativo. Gli immobili non sono mai stati rivalutati, mentre nel corso dell'esercizio 2006 è stata effettuata una svalutazione per perdita durevole di valore su un'immobile, in conformità al disposto di cui all'art. 2426 c.c.

L'immobile strumentale (sede) è stato ammortizzato con un'aliquota del 3%.

A partire dall'esercizio 2006 non vengono più ammortizzati gli immobili non strumentali e i fabbricati civili rappresentanti una forma di investimento per far fronte ai propri impegni istituzionali, in ossequio a quanto previsto dai principi contabili di riferimento e dal codice civile. Per quanto riguarda gli effetti di tale cambiamento si rimanda alla voce immobilizzazioni materiali "Terreni e Fabbricati".

Altri beni

Sono costituiti da mobili e arredi, macchine d'ufficio, impianti, attrezzature varie e hardware sono iscritti al costo, comprensivo degli oneri accessori e delle spese incrementative. I mobili e gli arredi sono ammortizzati al 12%, le macchine d'ufficio al 20%, l'hardware al 33%, gli impianti al 25% e le attrezzature varie al 15%.

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Tale voce è costituita dagli stati di avanzamento lavori degli immobili da reddito e manutenzioni in corso delle immobilizzazioni tecniche, e dagli anticipi per caparre versate per l'acquisto di immobili.

FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentano investimenti duraturi, sono iscritte al valore di sottoscrizione o di conferimento salvo rettifiche per eventuali perdite durevoli di valore, non presenti in questo Bilancio in quanto in sede di chiusura di esercizio non emergono perdite di tale natura. Sono state invece oggetto di ripristino, al valore di mercato, le svalutazioni operate in precedenti esercizi per alcune partecipazioni azionarie, in osservanza del disposto di cui all'art. 2426 c.c.

Partecipazioni in Società Controllate

Sono iscritte al costo di acquisizione e rappresentano la partecipazione della Cassa.

Partecipazioni in altre imprese

Sono costituite da valori mobiliari di proprietà gestiti direttamente e sono iscritte al costo di acquisto.

Crediti

Le immobilizzazioni finanziarie costituite da crediti sono iscritte al valore nominale e rappresentano crediti verso l'Eraio per partite in contestazione e verso i dipendenti per prestiti erogati.

Altri titoli

Sono costituiti da valori mobiliari di proprietà gestiti direttamente e sono iscritti al costo d acquisto, sono costituiti da fondi comuni di investimento, obbligazioni e cartelle fondiarie.

ATTIVO CIRCOLANTE**CREDITI**

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore nominale, rettificati in base al presumibile valore di realizzo. In particolare, i crediti della gestione immobiliare, sono rettificati dal fondo iscritto nel passivo per l'intero importo dei crediti di dubbia esazione.

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Sono costituiti da titoli di proprietà gestiti direttamente ovvero attraverso mandato affidato a terzi, sono destinati alla negoziazione e sono iscritti al valore minore tra costo medio ponderato e valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato dell'ultimo giorno dell'anno.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono esposte al loro valore numerario e rappresentano il saldo dei conti correnti bancari e postali.

PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio netto accoglie i fondi statuari per le prestazioni previdenziali ed assistenziali e l'utile o la perdita dell'esercizio prima che venga assegnato ai relativi fondi.

Dal 2004 il fondo per la previdenza viene ripartito in due sezioni, A e B, con separata evidenza contabile del fondo per il contributo di maternità.

La sezione A del fondo per la previdenza è costituita dal patrimonio determinato al 31 dicembre 2003, da tale sezione vengono prelevate le somme per il pagamento delle prestazioni liquidate con il sistema di calcolo retributivo e le spese annuali di gestione.

La sezione B del fondo per la previdenza è composta dal complesso delle posizioni contributive individuali. Le attribuzioni di tale sezione sono costituite, a far data dal 1° gennaio 2004, dal contributo soggettivo e gli utilizzi sono costituiti dai prelevamenti delle somme per il pagamento delle prestazioni da liquidarsi con il sistema contributivo.

Al fondo per le prestazioni di solidarietà e per l'assistenza, costituito per la copertura delle prestazioni assistenziali e per l'integrazione al minimo delle pensioni di inabilità, invalidità, indirette, affluisce annualmente il contributo soggettivo supplementare e le sanzioni relative alla inosservanza degli obblighi contributivi afferenti a periodi successivi al 2004.

La riserva legale prevista dal D.L. 509/94 al fine di assicurare la continuità delle prestazioni, in misura non inferiore a cinque annualità delle pensioni, se determinata, a norma della Legge 27 dicembre 1997, n.449 "Misure per la razionalizzazione della finanza pubblica", sulla base delle pensioni in essere nel

1994, dovrebbe avere una consistenza pari a € 101.742.009. Tale riserva, comprensiva del risultato di esercizio al 31 dicembre 2006, risulta pari a € 1.129.393.677 e copre 9 annualità delle pensioni in essere al 31 dicembre 2006 (€ 122.094.286).

FONDI RISCHI ED ONERI

Accolgono accantonamenti effettuati per oneri di natura determinata e di esistenza probabile o certa, che alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione e tengono conto di tutti i rischi e delle probabili perdite.

TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

E' costituito dal debito per indennità di anzianità maturato nei confronti dei dipendenti in servizio al 31 dicembre 2006 in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti. E' esposto al netto delle anticipazioni erogate ai sensi di legge, dell'imposta sostitutiva sulle rivalutazioni maturate dal 1° gennaio 2001 e delle quote trasferite, per i dipendenti aderenti, al fondo di previdenza complementare previsto dal CCNL di categoria.

DEBITI

I debiti sono iscritti al loro valore nominale e rappresentano le passività certe e determinate nell'importo e nella data di sopravvenienza. La voce accoglie, far gli altri, i debiti per le imposte dovute sul reddito maturato dalla Cassa che, in quanto Ente non commerciale (ex art. 73, comma 1 lettera C del D.P.R. 917/86) liquida le imposte IRES sui redditi fondiari, di capitale e diversi sulla base di quanto disposto dal primo comma dell'art. 143 del D.P.R. 917/86 e l'imposta IRAP sul costo del lavoro e il debito verso pensionati per i montanti individuali maturati dagli iscritti al momento del pensionamento.

RATEI E RISCONTI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economico temporale. In tali voci sono iscritte quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

CONTI D'ORDINE

Sono costituiti dalle fidejussioni attive rilasciate da terzi a garanzia del corretto adempimento di obblighi contrattuali, dagli impegni contrattuali per immobili in corso di acquisizione e da altri impegni con fornitori per manutenzioni d'immobili che sono stati iscritti sulla base dei contratti in essere.

COSTI E RICAVI

I ricavi e i costi sono iscritti in base al principio della competenza economica, indipendentemente, quindi, dal momento della riscossione e del pagamento.

ANALISI DELLE VARIAZIONI NELLA CONSISTENZA DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B. IMMOBILIZZAZIONI

B-I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La voce, pari ad € 565.865, evidenzia un decremento di € 371.966 rispetto al precedente esercizio e risulta così analizzabile:

DESCRIZIONE	31/12/2005	INVESTIMENTI	AMMORTAMENTI	SVALUTAZIONI	31/12/2006
Software	568.907	344.801	519.618	--	394.090
Censimento e valutazione del Patrimonio Immobiliare	368.924	--	197.149	--	171.775
TOTALE	937.831	344.801	716.767	--	565.865

L'incremento dell'esercizio del software è relativo agli investimenti legati alla reingegnerizzazione del sistema informativo ed all'acquisto delle licenze per la reportistica direzionale (business intelligence), allo sviluppo evolutivo del sistema istituzionale, in particolare: procedura totalizzazione, adeguamento sito web, elaborazione modelli CUD, alla armonizzazione della procedura per il calcolo delle rateazioni e rimborsi contributivi, alla definizione per la procedura per l'acquisizione "on line" dei dati reddituali degli iscritti e per la gestione delle richieste della carta di credito "Cassa ragionieri" "on line" agli iscritti.

La voce "censimento e valutazione del patrimonio immobiliare", evidenzia un decremento dovuto agli ammortamenti dell'esercizio.

Tali beni fanno parte del fondo previdenza sez.A.

B-II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

B-II-1. TERRENI E FABBRICATI

Ammontano ad € 328.911.349 ed evidenziano un decremento di € 4.710.967 rispetto al precedente esercizio.

La movimentazione dell'esercizio è così analizzabile:

USO	31/12/2005	ELIMINAZIONI	SVALUTAZIONI	COSTI INCREMENTATIVI	AMMORTAMENTI	31/12/2006
Fabbricati - F.do previdenza sez. A	297.108.372	341.376	4.316.442	893.037	--	293.343.591
Fabbricati - F.do previdenza sez. B	13.442.806	272	--	19.736	--	13.462.270
Sede	23.071.138	--	--	12.240	977.890	22.105.488
TOTALE	333.622.316	341.648	4.316.442	925.013	977.890	328.911.349