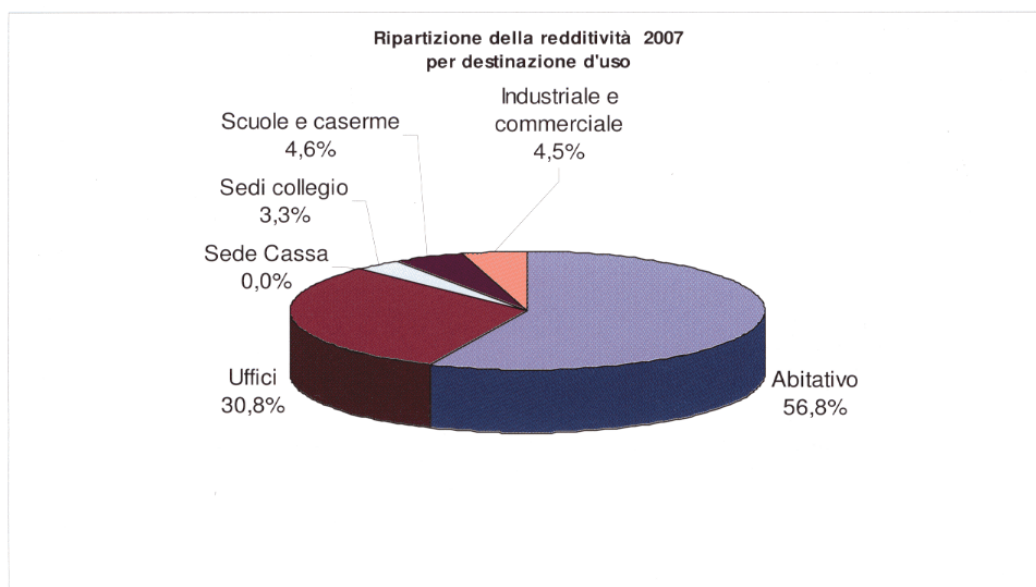


I canoni di locazione sono così ripartiti per le diverse destinazione d'uso:



conto economico gestione immobiliare	
ricavi	importo
proventi da patrimonio immobiliare - canoni	19.613.091
proventi da alienazione immobili	2.611.833
proventi da patrimonio immobiliare - recuperi oneri vari	538.905
proventi da patrimonio immobiliare - interessi di mora	5.127
totale ricavi	22.768.956
rendimento lordo	5,7
costi	
spese portieri (il 10 % è a carico della proprietà)	476.565
manutenzioni, riparazioni e adattamenti di locali e relativi impianti	292.162
competenze per la gestione	1.706.389
spese condominiali	393.939
telefoniche	6.214
premi di assicurazioni	168.406
imposte e tasse ICI e (varie)	2.105.634
imposta di registro su contratti di locazione	214.079
consulenze per investimenti immobiliari	44.773
totale costi correnti	5.408.161
rendimento dopo i costi correnti	4,3
Assistenza legale , giudiziale e stragiudiziale	170.679
Accantonamento per rischi su crediti	238.469
totale costi generali	409.148
imposte sui redditi dei fabbricati	6.370.000
totale costi	12.187.309
rendimento netto	2,6

La redditività è stata calcolata sulla consistenza media inizio/fine periodo della sola voce fabbricati da reddito esclusa la sede di via Pinciana del valore di € 32.639.278 al lordo degli ammortamenti. Rispetto all'esercizio precedente non sono stati inclusi i costi del personale dipendente.

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare della Cassa è gestito, attraverso un contratto di " global service " dalla società controllata Previra Immobiliare.

L'accordo ha come obiettivo principale il contenimento dei costi di gestione del patrimonio immobiliare. Il corrispettivo dovuto a Previra Immobiliare per tale attività, nonostante la crescita nel tempo del numero dei contratti di locazione e degli immobili gestiti, ha subito solo nel corso del 2007 un riallineamento delle condizioni economiche rispetto a quelle stabilite originariamente nel 2001.

La tabella che segue espone, a far tempo dall'anno 2000, l'andamento dei canoni di locazione relativi all'intero patrimonio immobiliare.

Anno	Canoni in Euro	Dipendenti	Amministratori di fabbricati
2000	6.545.867,00	9	0
2001	14.376.147,00	14	18
2002	15.816.953,00	15	20
2003	17.653.657,00	15	18
2004	18.791.654,00	16	18
2005	20.018.378,00	18	18
2006	19.074.272,00	17	18
2007	19.613.091,00	18	18

Per quanto riguarda l'attività di property è continuata durante il 2007 la delicata fase dei rinnovi contrattuali nonché il monitoraggio e gestione del fenomeno delle morosità.

Inoltre la Cassa, strategicamente, con le finalità di massimizzare la dismissione del patrimonio residenziale, ha deciso di non procedere a nuove locazioni di unità immobiliari residenziali.

Il tasso medio di morosità riferito al 2007, relativo al periodo 2000/2007 si attesta al 4,91% ⁽¹⁾, in flessione se confrontato con quello medio relativo al periodo 2000/2006 che è stato pari al 5,35%.

Per quanto riguarda l'attività di rinnovo contrattuale da parte dei vecchi inquilini (che a suo tempo avevano stipulato contratti in regime di equo canone e/o patti in

¹ 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.

deroga), è proseguita con molta lentezza e difficoltà a causa delle difficoltà opposte dai conduttori nell'accettare i nuovi canoni di locazione.

In quest'ottica la Cassa ha cercato di coniugare da un lato l'aspetto reddituale, dall'altro le esigenze e necessità dei conduttori proponendo di diluire nel tempo gli aumenti del canone di locazione.

Durante il 2007 sono stati stipulati 180 contratti di locazione, di cui 121 relativi a rinnovi di precedenti contratti. Per coloro i quali non hanno aderito né alla proposta di rinnovo del contratto né alla disponibilità ad accogliere eventuali cambi di alloggi, sono state intraprese le azioni legali finalizzate al rilascio delle unità immobiliari.

Va tuttavia ricordato che la Cassa è destinataria del provvedimento di cui alla Legge 8 febbraio 2007, n. 9 che ha bloccato gli sfratti in corso.

Sebbene sia stato interrotta la procedura di dismissione del patrimonio residenziale, come peraltro in precedenza già detto, la dismissione del patrimonio residenziale rimane comunque un obiettivo strategico.

Si dovrà ovviamente tenere conto di una diversa impostazione dell'operazione e delle mutate condizioni del mercato immobiliare che se da un lato ancora non registra nelle grandi città flessioni di prezzo, dall'altro vede comunque aumentare il numero medio di giorni necessari per la vendita.

Il patrimonio immobiliare in dettaglio al 31/12/2007

	Ubicazione	Data di acquisto	Consistenza	Valore patrimoniale	Canoni di locazione	Indice di manutenz ione
1	ROMA - Via V. Tizzani n. 18	20/06/1968	49 appartamenti 34 box 46 cantine	1.721.259	448.094,25	0,395
2	ROMA - Via G. Caselli, nn.24,26,28,30,32,34	29/12/1969	102 appartamenti, 5 negozi, 3 sopp. Negozi, autorimessa, magazzino	2.057.911	760.504,46	0,532
3	ROMA - Via G. Paisiello n. 24 (2° piano int. 4)	28/10/1971	ufficio, cantina, area verde	324.474	140.406,38	0,806
4	ROMA - Via A. Pollio n. 40	02/12/1971	117 appartamenti, 1 ufficio, autorimessa, 2 soffitte	1.908.025	545.394,95	0,621
5	OSTIA LIDO (RM) - Via G. Garau nn. 20,26	17/11/1972	67 appartamenti, autorimessa	1.422.997	424.202,67	0,718
6	OSTIA LIDO (RM) - Via A. Marzolo n. 31	17/11/1972	46 appartamenti, autorimessa,	832.296	247.552,98	0,395
7	LATINA - Via Cicerone nn. 22, 24	10/02/1972	18 appartamenti, 1 ufficio, 17 cantine,	401.593	72.014,81	0,361
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	3.637.802		0,726
10	VERDELLINO LOC. ZINGONIA (BG) - Via Madrid, 87	15/07/1975	capannone, p.a. scoperti	1.998.508	216.592,92	0,815
11	MILANO - Via G. Barrella N. 4	18/11/1975	caserma, magazzini, archivi, autorimessa, 53 p.a. scoperti	2.470.877	386.810,33	0,718
12	BRINDISI - V.le Porta Pia n. 39 - Istituto T.G. " Fermi"	29/10/1976	aule, palestra, magazzini	2.103.374	308.535,72	0,863
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	214.672,93	0,927
15	MILANO - Via Mecenate n. 89	10/05/1979	uffici, magazzino, autorimessa, 9 p.a. scoperti	2.248.459	82.770,00	0,887
16	ROMA - P.zza S. Bernardo n. 106	05/06/1979	10 uffici, 5 cantine	2.083.710	239.193,78	0,766
17	L'AQUILA - Viale Aldo Moro, Pal. D/E	02/07/1979	ufficio, archivio	511.689	100.929,72	0,750
18	L'AQUILA - Viale Aldo Moro, pal. A	31/12/1981	uffici, archivi	1.727.752	157.734,96	0,740
19	ROMA - Via L. R. Brichetti nn. 11,13	20/04/1982	ufficio, 3 box	2.293.042	175.873,44	0,927
20	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 8/9	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	343.413	49.642,24	0,500
21	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 11/12	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	398.667	43.582,31	0,500
22	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 13/14	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	252.828	37.213,38	0,516
23	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG) - C.so Italia cam. 23/24	18/04/1983	capannone, p.a. scoperti	314.875		0,516
24	BRINDISI - Via S. Angelo nn. 6,8,10,12	09/06/1983	31 appartamenti, 18 box, 7 negozi	2.342.636	142.968,41	0,855
25	BRINDISI - Via Galanti n. 20	15/07/1983	18 appartamenti, 16 box	1.390.326	71.912,59	0,855
26	COLOGNO MONZESE (MI) - Via C. Goldoni n. 15	27/03/1984	uffici, show room, autorimessa, 35 p.a. scoperti	1.963.894	18.771,44	0,540
27	BERGAMO - Via Borgo Palazzo nn. 129, 131	11/04/1984	52 appartamenti, 54 box, 57 cantine	2.905.742	141.659,06	0,734
28	BERGAMO - Via Gandhi nn. 4,6,8	01/08/1984	72 appartamenti, 72 box, 73 cantine	3.579.208	181.682,77	0,734
29	L'AQUILA - V.le A. Moro n. 26 pal B1	21/02/1985	8 appartamenti, 8 box, 8 cantine	565.864	36.116,27	0,694
30	L'AQUILA - V.le A. Moro n. 28 pal E	21/02/1985	7 appartamenti, 1 negozio, 7 box, 7 cantine	523.396	35.820,75	0,629
31	PIACENZA - Via Modenesi n. 7	21/02/1985	22 appartamenti, 22 cantine, 29 box, p.a. scoperti, sala giochi, area a verde	1.651.391	77.661,81	0,750
32	MILANO - Via Portaluppi n. 11 (ex Via Fantoli)	23/03/1985	uffici, autorimessa, 38 p.a. scoperti, area a verde	6.175.868	308.517,07	0,694
33	ROMA - Casalpalocco is. 53 I,53II	23/03/1985	negozio, deposito	1.239.012	168.418,08	0,637
34	MESSINA - Via G. A. Borelli is. 237	31/07/1985	15 appartamenti, 4 uffici - sede collegio, 2 autorimesse, deposito	2.030.481	91.279,72	0,476
35	ROMA - Via Fiume Giallo n. 244	23/12/1985	29 appartamenti, 23 box, 8 p.a. scoperti	3.349.878	236.166,77	0,669
36	ROMA - Via Pagoda Bianca n. 61	08/01/1986	32 appartamenti, 32 cantine, autorimessa, 28 p.a. scoperti	2.766.261	164.311,03	0,492
37	LACCHIARELLA (MI) - Palazzo Botticelli pad. 20	19/12/1986	capannone, uffici, p.a. scoperti	5.976.789	239.275,43	0,887

38	ROMA - Via Sante Vandì nn.25,39 pal. A1 A2 A3 B1 B2 (ex Via B. Alimena)	04/04/1987	96 appartamenti, 5 autorimesse, p.a. scoperti	6.425.156	548.581,02	0,266
39	RHO - Via Capuana nn. 56,58 residenza "I Faggi"	22/04/1988	32 appartamenti, 50 box, 32 cantine	2.710.903	102.861,22	0,613
40	SALERNO - Viale Wagner n. 28 edif. B parco Arbostella	27/06/1988	4 appartamenti, 3 negozi, 3 box	1.204.228	124.703,52	0,927
41	SALERNO - Viale Wagner n. 28 edif. C parco Arbostella	11/11/1988	2 appartamenti, 1 negozi, 2 box	460.438	93.799,45	0,798
42	LECCE - V.le Adriatica nn. 10, 12	15/07/1988	22 uffici, 6 p.a. scoperti, area a verde	3.009.723	107.746,92	0,500
43	ROMA - Via Colleverde nn. 26,28,30,32,34	22/10/1988	80 appartamenti, autorimessa, 38 p.a. scoperti	5.870.445	356.647,40	0,927
44	ROMA - Via Eudo Giulioli nn. 12,16,22,28	09/06/1989	24 appartamenti, autorimessa, 24 soffitte, 8 p.a. scoperti	2.768.157	145.681,21	0,573
45	MODENA - Via Repubblica di Montefiorino nn. 35, 37, 39	18/10/1989	80 appartamenti, 21 soffitte, 104 box, 88 p.a. scoperti	3.882.859	376.688,88	0,750
46	BRINDISI - Via S. Angelo n. 75 pal. A	27/03/1990	21 uffici, negozio, autorimessa	3.712.388	69.380,78	0,605
47	MODENA - Via Repubblica di Montefiorino nn. 25, 27, 29	24/04/1990	80 appartamenti, 21 soffitte, 101 box, 88 p.a. scoperti	3.881.196	370.221,46	0,750
48	ROMA - Via G. Paisiello n. 24 (1° piano int. 3)	26/07/1990	ufficio, cantina, area a verde	5.181.463	184.698,81	0,806
49	PESCARA - Via Sacco n. 79	28/03/1991	14 appartamenti, 2 negozi, 10 box, 5 p.a. scoperti	1.646.958	66.066,88	0,395
50	PALERMO - Via Roma n. 391	20/04/1991	7 appartamenti, 1 ufficio, 5 negozi, 1 deposito	2.284.491	14.893,47	0,250
51	LACCHIARELLA (MI) - Palazzo Tintoretto pad. 15/a, 15/b	20/04/1991	capannone, uffici, p.a. scoperti	4.831.073	123.941,56	0,944
52	GENOVA - Via Merello n. 8	15/11/1991	6 uffici, 7 laboratori, 40 p.a. coperti, 31 p.a. scoperti	10.268.625	400.285,98	0,637
53	ROMA - V.le Medaglie D'Oro n. 109	21/12/1991	6 appartamenti, 1 negozio, 1 retronegozio, 1 autorimessa, giardino	3.648.683	86.382,99	0,694
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	8.296.174	209.666,10	0,831
55	BRINDISI - Via Pasquale Romano nn. 15,27 pal G	03/12/1992	negozio, autorimessa	503.244	37.303,49	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	11.026.204	401.363,99	0,831
57	L'AQUILA - Viale Aldo Moro snc pal C	21/12/1992	2 appartamenti, 1 negozio, 1 deposito, 2 box	335.813	19.295,72	0,806
58	REGGIO CALABRIA - Via Aspromonte n. 38 (2° piano)	02/04/1993	ufficio - sede collegio	217.717	11.359,42	0,250
59	TRENTO - Viale Trieste n. 13 (piano terra)	07/01/1994	ufficio, cantina - sede collegio	893.773	36.346,19	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	11.984.493	487.806,18	0,668
61	NAPOLI - Corso A. Lucci nn. 66,82	04/02/1994	24 uffici	10.594.645	508.254,12	0,621
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	15.020.417	574.793,31	0,323
63	SALERNO - Via Irno n. 219 (1° piano)	02/06/1994	ufficio - sede collegio	913.734	39.863,51	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	71.359,68	1,000
65	CUSAGO (MI) - Via Bergamo n. 3 residenza "Il Filare"	11/11/1994	36 appartamenti, 31 box, 36 cantine	12.853.052	368.723,73	0,653
66	GENOVA - Via Malta n. 2 (2° piano int. 3)	23/12/1994	ufficio, cantina - sede collegio	451.272	22.263,32	1,000
67	BOLOGNA - Via Cairoli n.11 (1° piano)	17/02/1995	ufficio - sede collegio	1.500.276	68.779,98	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, camerale, autorimessa, parcheggio	2.229.258		0,484
70	FORLÌ - Via Flavio Biondo n. 29 (1° piano)	28/07/1995	ufficio, cantina - sede collegio	229.607		0,806
71	COSENZA - Via del Tembien n. 10/E (2° piano)	08/05/1996	2 uffici - sede collegio	586.845	13.483,02	0,611
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	62.595,27	1,000
73	CUSAGO (MI) - Via Bareggio n.21 residenza "Le Querce"	01/08/1996	21 appartamenti, 21 box, 22 cantine	7.242.969	197.932,23	0,710

XVI LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

74	CATANIA - Via Grotte Bianche n. 150 (2° piano)	19/09/1996	ufficio, ammezzato, 1 box - sede collegio	698.710	30.554,22	0,556
75	FERRARA - Corso Porta Reno nn. 22,28 (2° piano int. 3)	21/10/1996	ufficio, cantina - sede collegio	435.959	19.930,94	1,000
76	VICENZA - Piazzetta S. Stefano n. 1 (piano terra)	23/01/1997	ufficio, 2 p.a. scoperti	551.876		0,556
77	TORRE ANNUNZIATA (NA) - Piazza Nicotera n. 4 (1° piano)	13/02/1997	ufficio - sede collegio	202.864	9.092,63	0,750
78	BUSTO ARSIZIO (VA) - Via Libia n. 2 (2° piano)	04/06/1997	ufficio - sede collegio	509.948	21.554,28	1,000
79	ROMA - Via Pietro Paolo Vergerio n. 24	24/07/1997	5 appartamenti, 5 cantine, 13 box	1.528.378	51.799,56	0,750
80	MILANO - Via Michelangelo Buonarroti n.39	18/09/1997	uffici, p.a. scoperti, giardino	4.950.196	260.810,73	0,960
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	11.593.669	562.633,13	0,323
82	VENEZIA (MESTRE) - Via Iacopo Salamonio n.3 (2° piano)	02/01/1999	ufficio - sede collegio	690.186	28.998,72	0,417
83	POZZUOLI (NA) - loc. Agnano Via Pisciarelli n. 30	22/07/1999	capannone, uffici, guardiola, autorimessa	1.829.097		0,379
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	242.981,66	0,927
85	LA SPEZIA - Piazzale Kennedy n. 27 (2° piano)	17/09/1999	ufficio, cantina - sede collegio	473.515	19.638,38	1,000
86	ROVIGO - Corso del Popolo n.161 (1° piano)	22/10/1999	ufficio - sede collegio	313.083	12.863,51	0,444
87	PARMA - Via Trento n. 1 (2° piano)	17/12/1999	ufficio, cantina, soffitta - sede collegio	355.795	15.611,46	0,806
88	AREZZO - Piazza Guido Monaco n.1/A (2° piano)	04/02/2000	ufficio - sede collegio	502.138	18.958,86	0,889
89	ROMA - Via Val d'Ala n. 200	23/03/2000	ufficio, autorimessa, p.a. scoperti, area a verde	4.474.730		0,565
90	VERONA - Via Tezone n. 5 (1° piano)	13/04/2000	ufficio, 2 box - sede collegio	695.242	30.508,24	1,000
91	TORINO - Via Giuditta Sidoli n. 35	05/05/2000	ufficio, 36 p.a. coperti, 9 p.a. scoperti	6.117.349	425.515,14	0,734
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	1.121.832,32	0,661
93	TRIESTE - Via Roma n.17 (2° piano)	21/07/2000	ufficio, soffitta - sede collegio	310.511	12.480,83	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	503.737,91	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	150.822,66	0,484
96	ROMA - Via Simone Martini n. 126	29/09/2001	uffici, autorimessa, p.a. scoperti	5.780.254	376.383,11	0,774
97	TREVISO - Viale della Repubblica n. 205 (1° piano)	17/10/2001	ufficio, 3 p.a. scoperti - sede collegio	647.280	22.978,31	1,000
98	MASSA CARRARA - Via VII Luglio n. 16/B (3° piano)	14/12/2001	ufficio - sede collegio	222.466	8.848,31	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	669.356,35	0,984
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	781.538,85	0,750
102	ROMA - Via dell'Umiltà n. 33	18/09/2002	uffici, negozi	11.098.644	417.431,46	0,750
103	BOLZANO - Via Lancia n. 8 (2° piano)	27/11/2002	ufficio, 9 p.a. coperti - sede collegio	1.306.338	51.394,86	1,000
104	ROMA - Via G. Paisiello nn. 24, 25 (piano terra int. 2)	23/10/2003	ufficio, giardino, box	2.824.828	99.600,00	1,000
105	ROMA - Via Sicilia n. 57	27/01/2004	Uffici, teatro, commerciale	20.921.612	305.108,18	0,565
106	LATINA - Viale Le Corbusier n. 159 (piano terra)	16/09/2004	Ufficio - sede collegio	365.236	13.891,04	1,000
107	ROMA - Viale Somalia n. 214	18/11/2004	42 appartamenti, 41 cantine, 1 magazzino, 1 laboratorio, 1 autorimessa, 5 negozi	13.272.368	456.181,15	0,419
108	CASERTA - Via Santa Chiara snc edificio C (Traversa Via Appia n. 16)	28/12/2007	uffici, autorimessa	5.415.171		1,000
			TOTALE	437.231.508	19.613.091,04	

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2008 saranno portati a termine i progetti illustrati nel bilancio di previsione approvato dal comitato dei delegati nel mese di novembre 2007. Particolare attenzione sarà posta alla dismissione del patrimonio residenziale per la quale si ritiene di realizzare plusvalenze importanti rispetto ai valori di carico.

Monitoreremo con particolare attenzione l'andamento dei mercati finanziari nella consapevolezza che gli effetti negativi prodotti dalla nota crisi dei "subprime USA" non si esauriranno a breve incidendo ancora per il 2008 sui rendimenti degli investimenti finanziari.

Particolare cura sarà prestata al continuo monitoraggio dell'andamento delle principali grandezze dell'attività tipica: le entrate contributive e le spese previdenziali. Inoltre accentueremo l'attività di recupero dei crediti contributivi.

Il tutto coerentemente coniugato con le risultanze del bilancio tecnico già redatto e di quello che a breve, sarà predisposto anche con criteri comuni a tutte le Casse di previdenza.

FATTI SALIENTI INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

E' stato avviato un progetto di comunicazione per far conoscere al pubblico di riferimento la realtà della Cassa ragionieri e le molteplici iniziative di cui la stessa è fautrice.

In questo contesto il 6 giugno la Cassa ha organizzato un Forum sulla previdenza dei professionisti in Europa ed in Italia al quale al momento hanno già dato l'adesione prestigiosi relatori.

Nel mese di marzo, come già detto, è stato ceduto ad un investitore istituzionale il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile sito in Roma via Parigi angolo via Pastrengo con il realizzo di una plusvalenza lorda di € 10,05 milioni che sarà attribuita alla gestione B del fondo della previdenza.

Nel mese di aprile, come già detto, è stata completata la dismissione dell'immobile residenziale sito in Salerno con il realizzo di una plusvalenza a favore dell'esercizio 2008 di € 1,2 milioni.

Nel mese di marzo 2008 il Ministero del Lavoro ha approvato la modifica regolamentare, deliberata dal comitato dei delegati del giugno 2007 che consente alla Cassa ragionieri di iscrivere, su base volontaria, sia i tirocinanti dottori commercialisti sia i tirocinanti esperti contabili.

Nei mesi di marzo e di aprile sono stati rispettivamente notificati all'Associazione i ricorsi contro il provvedimento di licenziamento per giusta causa da parte dell'ex dirigente amministrativo e dell'ex direttore generale dell'Associazione.

Con ordinanza n. 124 del 16-30 aprile 2008 la Corte costituzionale ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 763, secondo periodo, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007), sollevata, in riferimento agli articoli 2, 3, 24 e 38 della Costituzione, dal Tribunale di Lucca. La norma rimessa all'esame della Corte costituzionale faceva salvi gli atti e le deliberazioni in materia previdenziale adottati dalle Casse di previdenza privatizzate ed approvati dai Ministeri vigilanti prima del 1° gennaio 2007. Il caso particolare verteva sull'applicazione della riforma del 2004 e sulla salvaguardia del cosiddetto principio del pro-rata.

L'anno attualmente in corso prevede il rinnovo del comitato dei delegati e, a seguire, l'elezione del Consiglio di amministrazione.

Come sempre ci saranno dei cambiamenti che saranno accolti con piacere.

Quello che non siamo disposti a cambiare è la voglia ed il desiderio di appartenenza ad una categoria gloriosa, ora in una nuova fase storica di evoluzione, perché i ragionieri sono stati e saranno sempre una risorsa importante per questo nostro Paese.

Desideriamo rivolgere un ringraziamento particolare a tutti i componenti del comitato dei delegati che, nonostante le iniziali asperità, ci hanno comunque supportato nei momenti più bui e più tristi e, con dedizione, costanza, intelligenza e lungimiranza ci sono stati di stimolo ogni giorno.

Un altro ringraziamento particolare desideriamo estenderlo a tutti i nostri iscritti che hanno avuto l'amabilità di ascoltarci in momenti difficili durante gli incontri organizzati sul territorio.

L'ultimo ringraziamento va a tutto il nostro personale dipendente, a quello delle due società controllate Previra Invest Sim e Previra Immobiliare, al quale abbiamo chiesto e chiederemo nuovi sforzi e sacrifici in funzione delle innovazioni allo studio e degli ulteriori traguardi che desideriamo insieme raggiungere.

**per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente**

Nota integrativa

PAGINA BIANCA

NOTA INTEGRATIVA**Struttura del bilancio di esercizio**

Il bilancio dell'esercizio 2007, 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 sulla 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 dell'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 d'esercizio;
- analisi della 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 2006.

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 24 novembre 2007, l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio per il triennio 2007 – 2009 è stato affidato alla Reconta Ernst & Young S.p.A..

Tale Società è incaricata della revisione del bilancio d'esercizio 2007 della Previra Invest SIM e della Previra Immobiliare S.p.A.

Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n.196/03),

Nella seduta del 23 aprile 2008 il Consiglio di amministrazione, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ha preso atto della comunicazione del responsabile preposto al trattamento, di aggiornamento annuale del "Documento programmatico sulla sicurezza" e di apposizione della relativa "data certa".

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella predisposizione del bilancio di esercizio 2007 sono stati adottati i criteri di valutazione ed i principi contabili, redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dal Consiglio Nazionale dei Ragionieri, ora riuniti nel Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, 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

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, pari ad un terzo del costo, in funzione della prevista utilità futura.

Immobilizzazioni materiali

Sono espresse al costo di acquisto aumentato degli oneri accessori e delle spese di manutenzione che ne incrementano il valore e diminuito dagli ammortamenti e da eventuali perdite di valore.

Gli immobili non sono mai stati rivalutati.

A partire dall'esercizio 2006 gli immobili non strumentali non vengono più ammortizzati in quanto rappresentano una forma di investimento per far fronte agli impegni istituzionali, in ossequio a quanto previsto dai principi contabili di riferimento e dal codice civile.

Ammortamenti

Gli ammortamenti imputati al conto economico sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Software	33%
Censimento patrimonio Immobiliare	20%
Immobile sede	3%
Attrezzature varie	15%

Hardware	33%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Impianti	25%

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Nella voce sono classificate le spese incrementative degli immobili relative ai lavori in corso di esecuzione e le caparre confirmatorie.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono iscritte al costo di acquisto salvo rettifiche per eventuali perdite durevoli di valore. Il valore originario è ripristinato nel limite delle svalutazioni effettuate negli esercizi successivi qualora vengano meno le condizioni che ne hanno determinato la svalutazione.

Partecipazioni in imprese controllate

Nella voce sono classificate le partecipazioni in società sulle quali la Cassa ha il controllo sulla gestione e il potere di determinare le politiche finanziarie e operative, detenendo oltre il 50% dei diritti di voto.

Partecipazioni in imprese collegate

Nella voce sono classificate le partecipazioni in società sulle quali la Cassa ha un'influenza notevole ma non il controllo sulla gestione e il potere di determinare le politiche finanziarie e operative, detenendo diritti di voto dal 20% al 50%.

Partecipazioni in altre imprese

Nella voce sono classificate le partecipazioni in misura inferiore al 20%.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale salvo rettifiche per eventuali perdite di valore.

Altri titoli

Sono costituiti da fondi comuni di investimento, fondi immobiliari, cartelle fondiarie e obbligazioni, gestiti direttamente dalla Cassa.