

SITUAZIONE PATRIMONIALE – ANALISI DELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO

A IMMOBILIZZAZIONI

A.I Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali riguardano licenze d'uso di prodotti programma (software) acquisite dalla Cassa. I valori di bilancio espongono i costi d'acquisto e gli ammortamenti effettuati applicando l'aliquota del 33,33%. Il prospetto che segue evidenzia le consistenze di dette immobilizzazioni per gli anni 2009 e 2008, al lordo e al netto delle quote ammortizzate.

	Situazione al 31.12.2009	Situazione al 31.12.2008	Variazioni
Prodotti programma (software) :			
- Importo lordo	963.212,29	846.150,18	117.062,11
- Fondo ammortamento	840.468,64	776.391,33	64.077,31
Saldo	122.743,65	69.758,85	52.984,80
Acquisizioni in corso	0,00	5.788,51	-5.788,51
	122.743,65	75.547,36	47.196,29

A.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

A.II.1 Immobili

Per la determinazione del valore di bilancio degli immobili si sono seguiti i seguenti criteri :

- gli immobili posseduti al momento della trasformazione della Cassa da Ente pubblico ad Ente di diritto privato a base associativa, ai sensi del decreto legislativo n. 509/1994, sono stati all'epoca rivalutati considerando un valore medio tra quello catastale e quello di mercato; nel caso di costo di acquisto superiore a tale valore medio, ma sempre inferiore al valore di mercato, si è mantenuto il costo di acquisto;
- gli acquisti immobiliari successivi sono esposti al prezzo sostenuto maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione;
- per gli immobili acquisiti dalla Società controllata Groma, a seguito della cessione del ramo d'azienda intervenuta con atto del 31 marzo 1999, ai sensi del 1° comma dell'art. 9 del D.Lgs. 460/1997, come modificato dall'art. 5, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 422/1998, si è riportato in bilancio il valore contabile – al netto dell'ammortamento applicato - risultante dalle scritture della suindicata Società al momento della cessione;
- il valore dei fabbricati è inoltre incrementato dei costi delle migliorie apportate e delle spese di manutenzione straordinaria che determinano il prolungamento della vita utile del bene, e ridotto degli ammortamenti effettuati. L'aliquota di ammortamento è pari all'1%.
- Nel 2009 si è proceduto all'acquisto degli stabili siti in Ancona corso Garibaldi 92/a per € 1.088.667,20; dell'unità immobiliare per l'ampliamento dello stabile sito in Como via Recchi per € 37.740,00 da annessere alla sede del Collegio; dello stabile sito in Taranto Via Gobetti n. 5 (già via Blandamura, 50) per € 378.880,00; si sono inoltre capitalizzati oneri notarili per atti perfezionati nel precedente esercizio.

Nello schema seguente si evidenzia la consistenza complessiva degli immobili, per il biennio 2008-2009, al lordo e al netto delle rispettive quote ammortizzate. Nel prospetto immediatamente successivo si riporta un dettaglio degli stabili di proprietà della Cassa, con indicazione delle variazioni intervenute nell'esercizio per acquisti e costi capitalizzati.

	Situazione al 31.12.2009	Situazione al 31.12.2008	Variazioni
Immobili :			
- Importo lordo	406.019.468,09	404.449.026,55	1.570.441,54
- Fondo ammortamento	58.687.954,51	54.641.195,48	4.046.759,03
Saldo	347.331.513,58	349.807.831,07	-2.476.317,49

BENI IMMOBILI ESERCIZIO 2009		Importo lordo al 1° gennaio	Variazioni dell'anno
Località	Indirizzo		
<i>Stabili da reddito :</i>			
1	Alessandria	Via S. Baudolino- Via Asti	623.957,41 -
2	Ancona	Corso Garibaldi 92/A	- 1.088.667,20
3	Avellino	Via Tagliamento - Via F.lli Bisogno	6.941.740,50 -
4	Ascoli Piceno	Via Costantino Rozzi ed F/2	573.521,26 -
5	Bari	Via Amendola 170	395.791,91 -
6	Bari	Via Amendola 116/122	25.181.997,28 -
7	Benevento	Contrada Creta Rossa	9.196.183,48 -
8	Benevento	Via M. Pacifico s.n.c.	542.615,00 -
9	Belluno	Via Feltre 53	591.145,87 -
10	Biella - Verrone	Strada Trossi	3.337.170,77 -
11	Bologna	Via A. da Formigine, Via dei Carracci 13 (Località Dozza)	14.192.941,01 -
12	Bologna	Viale Barozzi 8	13.546.044,71 -
13	Bologna	Via della Beverara	1.933.375,84 -
14	Brescia	Via Della Valle 42	1.059.475,96 -
15	Brescia	Via Malta - Via Creta 66	2.919.349,59 -
16	Brescia	Via Cesare Battisti 12	599.055,33 -
17	Brindisi	Via delle Cinque Giornate 11 - Via Legnago	4.168.106,58 -
18	Campobasso	Piazza Molise 25-27	574.170,00 -
19	Catania	Piazza della Repubblica 32	720.185,15 -
20	Catanzaro	Viale dei Normanni 45	259.630,37 -
21	Cesena	Via Imperia 125/155	2.348.426,27 -
22	Chieti	Via B. Spaventa n. 16/B	276.850,90 -
23	Como	Via Recchi - Via Petrololo	534.599,13 37.740,00
24	Crotone	Via Cutro	322.963,06 -
25	Ferrara	Corso Porta Reno	687.903,76 -
26	Firenze	Via Masaccio 235	529.246,95 -
27	Foggia	Viale S. Alfonso Maria De Liguori 155 bis	246.724,37 -
28	Genova	Viale Brigata Bisagno 8	1.169.505,79 -
29	Gorizia	Via Duca D'Aosta 91	154.390,79 -
30	Grosseto	Via Ximenes - Via Gramsci 2D	345.256,60 -
31	L'Aquila	Via Vittorio Veneto 6	136.049,60 -
32	Lecco	Via Aspromonte 13	542.426,93 -
33	Livorno	Via Fiume, 30	437.211,92 -
34	Lucca	Via delle Tagliate, 78	658.706,12 -
35	Macerata	Via Ancona 51	292.789,72 -
36	Mantova	Viale Risorgimento	568.102,59 -
37	Massa	Viale Roma 149	123.049,49 -
38	Messina	Via Luciano Manara 54	571.169,41 -
39	Mestre	Via Ancona 19	2.416.249,06 -
40	Milano	Via Negri 8/10	38.828.340,06 -
41	Milano	Via Ciro Menotti 11	19.518.361,38 -
42	Milano - Lacchiarella	Palazzo Marco Polo lotto 23	20.209.789,33 -
43	Milano - Lacchiarella	Il Girasole (lotti 3/7); Canova Raffaello (lotti 2/12)	25.392.697,13 -
44	Modena	Via Scaglia Est 144	357.499,21 -
45	Nuoro	Piazza Veneto 5	305.165,64 -
46	Oristano	Via Aristana 37- Via Gialeto	309.852,46 -
47	Padova	Galleria Spagna	14.187.650,95 -
48	Parma	Via Rondani 4	801.470,64 -
49	Pavia	Via C. Battisti 7	882.785,33 -
50	Perugia	Via Madonna Alta 87	6.080.133,36 -
51	Perugia	Via Campo di marte	441.146,43 -
52	Pesaro	Via Almerico da Ventura 2	604.186,95 -

FONDO AMMORTAMENTO				
Importo lordo al 31 dicembre	Situazione al 1° gennaio	Variazioni dell'anno	Situazione al 31 dicembre	Importo netto di bilancio
623.957,41	49.602,24	6.239,57	55.841,81	568.115,60
1.088.667,20	-	4.563,48	4.563,48	1.084.103,72
6.941.740,50	1.091.063,98	69.417,40	1.160.481,38	5.781.259,12
573.521,26	9.097,77	5.735,21	14.832,98	558.688,28
395.791,91	70.188,48	3.957,92	74.146,40	321.645,51
25.181.997,28	4.017.074,59	251.819,98	4.268.894,57	20.913.102,71
9.196.183,48	888.036,92	91.961,83	979.998,75	8.216.184,73
542.615,00	-	5.426,15	5.426,15	537.188,85
591.145,87	26.117,01	5.911,46	32.028,47	559.117,40
3.337.170,77	572.107,09	33.371,71	605.478,80	2.731.691,97
14.192.941,01	1.383.811,75	141.929,41	1.525.741,16	12.667.199,85
13.546.044,71	2.402.212,48	135.460,45	2.537.672,93	11.008.371,78
1.933.375,84	12.942,02	19.333,76	32.275,78	1.901.100,06
1.059.475,96	185.202,83	10.594,75	195.797,58	863.678,38
2.919.349,59	517.349,57	29.193,49	546.543,06	2.372.806,53
599.055,33	76.951,55	5.990,55	82.942,10	516.113,23
4.168.106,58	738.142,57	41.681,07	779.823,64	3.388.282,94
574.170,00	10.995,76	5.741,70	16.737,46	557.432,54
720.185,15	42.599,45	7.201,85	49.801,30	670.383,85
259.630,37	18.698,23	2.596,30	21.294,53	238.335,84
2.348.426,27	395.808,38	23.484,26	419.292,64	1.929.133,63
276.850,90	8.305,53	2.768,51	11.074,04	265.776,86
572.339,13	31.526,64	5.378,05	36.904,69	535.434,44
322.963,06	16.148,15	3.229,63	19.377,78	303.585,28
687.903,76	63.577,07	6.879,04	70.456,11	617.447,65
529.246,95	51.601,58	5.292,47	56.894,05	472.352,90
246.724,37	24.055,60	2.467,24	26.522,84	220.201,53
1.169.505,79	87.705,94	11.695,06	99.401,00	1.070.104,79
154.390,79	15.053,12	1.543,91	16.597,03	137.793,76
345.256,60	25.031,13	3.452,57	28.483,70	316.772,90
136.049,60	6.010,73	1.360,50	7.371,23	128.678,37
542.426,93	38.795,59	5.424,27	44.219,86	498.207,07
437.211,92	26.584,37	4.372,12	30.956,49	406.255,43
658.706,12	36.971,25	6.587,06	43.558,31	615.147,81
292.789,72	27.224,89	2.927,90	30.152,79	262.636,93
568.102,59	51.602,68	5.681,03	57.283,71	510.818,88
123.049,49	21.815,62	1.230,50	23.046,12	100.003,37
571.169,41	30.952,67	5.711,69	36.664,36	534.505,05
2.416.249,06	22.115,93	24.162,49	46.278,42	2.369.970,64
38.828.340,06	3.785.763,15	388.283,40	4.174.046,55	34.654.293,51
19.518.361,38	3.299.768,92	195.183,62	3.494.952,54	16.023.408,84
20.209.789,33	1.970.454,44	202.097,89	2.172.552,33	18.037.237,00
25.392.697,13	4.397.522,42	253.926,97	4.651.449,39	20.741.247,74
357.499,21	34.856,16	3.574,99	38.431,15	319.068,06
305.165,64	17.557,50	3.051,66	20.609,16	284.556,48
309.852,46	14.205,79	3.098,52	17.304,31	292.548,15
14.187.650,95	1.383.295,97	141.876,51	1.525.172,48	12.662.478,47
801.470,64	67.457,14	8.014,71	75.471,85	725.998,79
882.785,33	65.106,50	8.827,85	73.934,35	808.850,98
6.080.133,36	592.812,98	60.801,33	653.614,31	5.426.519,05
441.146,43	32.718,33	4.411,46	37.129,79	404.016,64
604.186,95	31.219,07	6.041,87	37.260,94	566.926,01

BENI IMMOBILI ESERCIZIO 2009		Importo lordo al 1° gennaio	Variazioni dell'anno
Località	Indirizzo		
<i>segue stabili da reddito:</i>			
53	Piacenza Corso Vittorio Emanuele 167/169	3.001.445,03	-
54	Piacenza Via XX Settembre 67 - Via Frasi	3.674.540,25	-
55	Piacenza Via Farnesiana	955.177,33	3.214,34
56	Pisa Via Pietro Nenni 30	884.516,89	-
57	Pordenone Viale Trento 24	1.258.785,94	-
58	Pordenone Via Fratelli Bandiera 3	169.772,34	-
59	Pordenone Viale Trento 24 (I e II p. - negozi)	576.329,02	-
60	Reggio Emilia Via Makallè-Via Isonzo	994.320,02	-
61	Roma Via Stradivari - Via Castelbolognese	6.424.630,11	-
62	Roma Via di S. Costanza - Corso Trieste	7.528.438,88	-
63	Roma Via Barberini 68 (int. 3,6,7,9,10,11,12)	3.759.805,54	-
64	Roma Via Usodimare 62 - Via Ciamarra 29	6.506.141,62	-
65	Roma Via Tiburtina - Via dei Crispolti	6.264.829,18	-
66	Roma Via Cavour 179a/181	6.517.642,16	-
67	Roma Via Usodimare 84 - Via Capitan Bavastro	7.121.539,10	-
68	Roma Via Appia Nuova 572 ed. F	11.274.895,08	-
69	Roma Via Appia Nuova 572 ed. A/2	7.511.223,99	-
70	Roma Via Del Tritone 87	4.343.745,08	-
71	Roma Piazza Colonna 361	4.503.504,16	-
72	Rovigo Corso del Popolo	335.109,40	-
73	Sassari Via M. Zanfarino	535.261,09	-
74	Savona Corso Agostino Ricci - Torre Doria	8.627.902,52	-
75	Sesto Fiorentino (FI) Loc. Osmannoro - Via Voltorno 10/12	14.093.072,12	-
76	Siena Via delle Regioni	1.528.686,74	-
77	Siracusa Via Mons. G. Carabelli 33	367.574,27	-
78	Sondrio Piazza Bertacchi 55	329.262,09	-
79	Taranto Via Gobetti n. 5	-	378.880,00
80	Terni Via Guglielmi 29	469.809,26	-
81	Torino Corso Corsica - Via La Loggia	11.076.287,35	-
82	Torino Via Cellini - Via Leonardo da Vinci	8.648.867,44	-
83	Torino Corso Stati Uniti - Via Sacchi	3.148.640,88	-
84	Treviso Via Piave 15	369.034,28	-
85	Udine Via Grazzano 5	1.273.465,03	-
86	Varese Vicolo S. Michele 2/6	689.042,08	-
87	Vibo Valentia Via Gian Palach 33 bis	172.970,83	-
88	Vicenza Via Lanza 106	837.294,18	-
89	Viterbo Loc. Murialde Via Monte S. Valentino 2	212.134,67	-
	<i>Totale stabili da reddito</i>	363.622.855,30	1.508.501,54
<i>Terreni :</i>			
90	Bari via Amendola	330.429,74	-
	<i>Totale immobili da reddito</i>	363.953.285,04	1.508.501,54
91	Sede CIPAG - Roma Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4	40.495.741,51	61.940,00
	<i>Totale complessivo immobili</i>	404.449.026,55	1.570.441,54

FONDO AMMORTAMENTO					
Importo lordo al 31 dicembre	Situazione al 1° gennaio	Variazioni dell'anno	Situazione al 31 dicembre	Importo netto di bilancio	
3.001.445,03	527.480,20	30.014,45	557.494,65	2.443.950,38	53
3.674.540,25	651.224,96	36.745,40	687.970,36	2.986.569,89	54
958.391,67	9.977,91	9.583,91	19.561,82	938.829,85	55
884.516,89	48.684,79	8.845,17	57.529,96	826.986,93	56
1.258.785,94	221.272,30	12.587,85	233.860,15	1.024.925,79	57
169.772,34	13.104,39	1.697,73	14.802,12	154.970,22	58
576.329,02	102.204,35	5.763,29	107.967,64	468.361,38	59
994.320,02	49.571,80	9.943,20	59.515,00	934.805,02	60
6.424.630,11	1.134.094,43	64.246,29	1.198.340,72	5.226.289,39	61
7.528.438,88	1.334.899,26	75.284,38	1.410.183,64	6.118.255,24	62
3.759.805,54	627.356,34	37.598,05	664.954,39	3.094.851,15	63
6.506.141,62	1.150.676,04	65.061,41	1.215.737,45	5.290.404,17	64
6.264.829,18	1.079.341,40	62.648,29	1.141.989,69	5.122.839,49	65
6.517.642,16	1.155.817,90	65.176,42	1.220.994,32	5.296.647,84	66
7.121.539,10	1.256.547,95	71.215,39	1.327.763,34	5.793.775,76	67
11.274.895,08	1.995.413,99	112.748,95	2.108.162,94	9.166.732,14	68
7.511.223,99	1.330.037,46	75.112,25	1.405.149,71	6.106.074,28	69
4.343.745,08	768.371,23	43.437,45	811.808,68	3.531.936,40	70
4.503.504,16	798.637,08	45.035,04	843.672,12	3.659.832,04	71
335.109,40	59.427,21	3.351,09	62.778,30	272.331,10	72
535.261,09	52.187,95	5.352,61	57.540,56	477.720,53	73
8.627.902,52	1.491.965,05	86.279,03	1.578.244,08	7.049.658,44	74
14.093.072,12	1.374.074,52	140.930,72	1.515.005,24	12.578.066,88	75
1.528.686,74	188.592,60	15.286,87	203.879,47	1.324.807,27	76
367.574,27	10.433,08	3.675,74	14.108,82	353.465,45	77
329.262,09	29.084,81	3.292,62	32.377,43	296.884,66	78
378.880,00	-	633,18	633,18	378.246,82	79
469.809,26	28.562,93	4.698,09	33.261,02	436.548,24	80
11.076.287,35	1.925.749,10	110.762,88	2.036.511,98	9.039.775,37	81
8.648.867,44	1.507.984,47	86.488,67	1.594.473,14	7.054.394,30	82
3.148.640,88	548.978,26	31.486,41	580.464,67	2.568.176,21	83
369.034,28	57.931,30	3.690,34	61.621,64	307.412,64	84
1.273.465,03	157.319,47	12.734,65	170.054,12	1.103.410,91	85
689.042,08	120.104,41	6.890,42	126.994,83	562.047,25	86
172.970,83	13.661,00	1.729,71	15.390,71	157.580,12	87
837.294,18	65.588,03	8.372,94	73.960,97	763.333,21	88
212.134,67	20.683,15	2.121,35	22.804,50	189.330,17	89
365.131.356,84	50.692.860,65	3.641.489,36	54.334.350,01	310.797.006,83	
330.429,74	-	-	-	330.429,74	90
365.461.786,58	50.692.860,65	3.641.489,36	54.334.350,01	311.127.436,57	
40.557.681,51	3.948.334,83	405.269,67	4.353.604,50	36.204.077,01	91
406.019.468,09	54.641.195,48	4.046.759,03	58.687.954,51	347.331.513,58	

A.II.2 Mobili, impianti, macchinari e altri beni strumentali

I beni in questione sono esposti in bilancio al costo di acquisto depurato delle relative quote ammortizzate. Le aliquote di ammortamento sono stabilite dalle vigenti disposizioni nella misura del 12% per mobili, arredi e macchine d'ufficio, del 20% per impianti, attrezzature e macchinari e del 25% per automezzi.

Nel prospetto che segue si evidenzia, per gruppi omogenei, la consistenza di tali immobilizzazioni per il biennio 2008-2009. I valori compresi sotto la voce "altri beni" non vengono ammortizzati in quanto attinenti ad opere d'arte.

	Situazione al 31.12.2009	Situazione al 31.12.2008	Variazioni
Mobili, arredi e macchine d'ufficio :	103.377,33	113.279,09	-9.901,76
- Importo lordo	1.062.027,40	1.056.981,25	-5.046,15
- Fondo ammortamento	958.650,07	943.702,16	14.947,91
Impianti, attrezzature e macchinari	482.464,63	524.953,11	-42.488,48
- Importo lordo	2.476.900,01	2.357.145,26	119.754,75
- Fondo ammortamento	1.994.435,38	1.832.192,15	162.243,23
Automezzi	0,00	0,00	0,00
- Importo lordo	76.970,61	76.970,61	0,00
- Fondo ammortamento	76.970,61	76.970,61	0,00
Altri beni	77.437,55	77.437,55	0,00
Immobilizzazioni tecniche in corso	162.490,80	120.506,93	41.983,87
Totale mobili, impianti, macchinari e altri beni strumentali	825.770,31	836.176,68	-10.406,37

A.II.3 Impieghi immobiliari in corso

Al 31 dicembre 2009 risultano in corso di definizione impieghi immobiliari per complessivi € 2.126.335,60 rappresentati dall'acquisto dello stabile sito in Padova via Fornace Morandi snc per € 1.455.151,60, da lavori in corso sullo stabile sito in Bari Via Amendola 122 per € 531.984,00, da lavori in corso per Palazzo Corrodi per € 85.800,00 e per lavori in corso in Como via Recchi per € 53.400,00.

A.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Riguardano le seguenti voci di bilancio precedute da numeri arabi: Partecipazioni, Titoli diversi in portafoglio, Fondi di investimento e gestioni patrimoniali mobiliari, investimenti in Fondi infrastrutture e Housing sociale e Crediti finanziari diversi.

A.III.1 Partecipazioni

L'ammontare iscritto in bilancio al 31 dicembre 2009 (complessivi € 10.372.528,67) riguarda la partecipazione Groma, la partecipazione azionaria Inarcheck, la partecipazione a F2i SGR S.p.A e la partecipazione azionaria a Polaris SA.

Il valore della partecipazione Groma, di cui la Cassa possiede il 100% del capitale, è quantificato in bilancio in base al criterio del patrimonio netto - così come previsto dall'art. 19, punto 5, del vigente Regolamento di amministrazione e contabilità – e al 31 dicembre 2009 risulta determinato come segue:

Valore della partecipazione al 31.12.2008	9.017.823,36
Perdita 2009 Groma	- 183.600,69
Valore della partecipazione al 31.12.2009	8.834.222,67

La partecipazione azionaria Inarcheck ammonta a € 220.000,00 ed è corrispondente all'importo delle quote versate, pari al 22% del capitale sociale. La società, che è stata istituita per l'ispezione e il controllo dei progetti di ingegneria e architettura, ha registrato nell'esercizio 2009 una consistente perdita corrispondente sostanzialmente all'intero patrimonio; si è pertanto iscritta apposita posta rettificativa nel fondo oscillazione valori mobiliari in attesa di una definizione e ristrutturazione dell'assetto societario

La partecipazione a F2i SGR S.p.A. è iscritta in bilancio per € 857.142,00 pari all'ammontare della quota versata. Nel corso dell'esercizio 2009 sono state acquisite ulteriori azioni per complessivi € 428.571,00 e pertanto la Cassa a fine esercizio detiene una partecipazione pari al 5,71% del capitale sociale. Dal progetto di bilancio in attesa di approvazione dell'Assemblea si rileva un utile di circa 3,1 milioni.

La partecipazione a Polaris SA è iscritta per € 681.164,00 pari alla quota versata per l'acquisto di n. 66.912 azioni corrispondenti al 23,07% del capitale sociale.

A.III.2 Titoli diversi in portafoglio

I valori mobiliari in questione, riportati in bilancio al prezzo di acquisto, ammontano al 31 dicembre 2009 a complessivi 1,8 milioni di euro e riguardano esclusivamente le cartelle fondiarie per mutui ipotecari agli iscritti. La diminuzione complessiva di 1,5 milioni di euro rispetto al precedente esercizio consegue ai rimborsi per naturale scadenza dei titoli, non più sostituiti da analoghe forme di impiego dei capitali disponibili.