34	ROMA - Via Fiume Giallo n. 244	23/12/1985	29 appartamenti, 23 box, 8 p.a. scoperti	**3.456.561,90**	**255.433,89**	0,726
35	ROMA - Via Pagoda Bianca n. 61	08/01/1986	32 appartamenti, 32 cantine, autorimessa, 28 p.a. scoperti	**2.790.769,31**	**202.852,52**	0,629
36	LACCHIARELLA (MI) - Palazzo Botticelli pad. 20	19/12/1986	capannone, uffici, p.a. scoperti	**5.976.789,32**	**223.612,85**	0,694
37	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	**6.624.265,91**	**573.217,73**	0,500
38	RHO - Via Capuana nn. 56,58 residenza " I Faggi"	22/04/1988	32 appartamenti, 50 box, 32 cantine	**2.710.902,94**	**93.218,88**	0,613
39	SALERNO - Viale Wagner n. 28 edif. B parco Arbostella ceduto il 15/04/2008	27/06/1988	12 appartamenti, 5 negozi, 2 sottonegozi, 12 box, 2 cantine	**0,00**	**6.937,93**	
40	SALERNO - Viale Wagner n. 28 edif. C parco Arbostella ceduto il 30/01/2008	11/11/1988	9 appartamenti, 3 negozi, 2 sottonegozi, 11 box, 2 cantine	**0,00**	**3.859,90**	
41	LECCE - V.le Adriatica nn. 10, 12	15/07/1988	22 uffici, 6 p.a. scoperti, area a verde	**3.009.722,60**	**113.526,19**	0,500
42	ROMA - Via Colleverde nn. 26,28,30,32,34	22/10/1988	80 appartamenti, autorimessa, 38 p.a. scoperti	**5.945.508,79**	**419.507,99**	0,621
43	ROMA - Via Eudo Giulioli nn. 12,16,22,28	09/06/1989	24 appartamenti, autorimessa, 24 soffitte, 8 p.a. scoperti	**2.768.157,29**	**157.267,97**	0,573
44	MODENA - Via Repubblica di Montefiorino nn. 35, 37, 39	18/10/1989	80 appartamenti, 21 soffitte, 104 box, 88 p.a. scoperti	**3.882.859,25**	**346.368,98**	0,581
45	BRINDISI - Via S. Angelo n. 75 pal. A	27/03/1990	21 uffici, negozio, autorimessa	**3.712.387,84**	**72.709,26**	0,444
46	MODENA - Via Repubblica di Montefiorino nn. 25, 27, 29	24/04/1990	80 appartamenti, 21 soffitte, 101 box, 88 p.a. scoperti	**3.881.196,23**	**348.802,11**	0,581
47	ROMA - Via G. Paisiello n. 24 (1° piano int. 3)	26/07/1990	ufficio, cantina, area a verde	**5.181.462,91**	**188.300,42**	0,806
48	PESCARA - Via Sacco n. 79	28/03/1991	14 appartamenti, 2 negozi, 10 box, 5 p.a. scoperti	**1.646.958,17**	**67.358,31**	0,750
49	PALERMO - Via Roma n. 391 ceduto il 30/07/2008	20/04/1991	7 appartamenti, 1 ufficio, 5 negozi, 1 deposito	**0,00**	**8.806,61**	
50	LACCHIARELLA (MI) - Palazzo Tintoretto pad. 15/a, 15/b	20/04/1991	capannone, uffici, p.a. scoperti	**4.831.073,44**	**126.390,73**	0,500
51	GENOVA - Via Merello n. 8	15/11/1991	6 uffici, 7 laboratori, 40 p.a. coperti, 31 p.a. scoperti	**10.268.625,40**	**396.093,55**	0,637

52	ROMA - V.le Medaglie D'Oro n. 109	21/12/1991	6 appartamenti, 1 negozio, 1 retronegozio, 1 autorimessa, giardino	**3.648.683,00**	**92.754,36**	0,694
53	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	**8.296.173,60**	**250.688,75**	0,750
54	BRINDISI Via Pasquale Romano nn 15,27 pal G	03/12/1992	negozio, autorimessa	**503.244,43**	**39.092,65**	0,750
55	ROMA - Via Diego Fabbri n. 42	21/12/1992	36 appartamenti, 36 cantine, 5 negozi, 4 sottonegozi, 45 p.a. copertri, 85 p.a. scoperti	**11.026.203,67**	**416.486,55**	0,750
56	L'AQUILA - Viale Aldo Moro snc pal C	21/12/1992	2 appartamenti, 1 negozio, 1 deposito, 2 box	**335.812,84**	**19.724,05**	0,806
57	REGGIO CALABRIA - Via Aspromonte n. 38 (2° piano)	02/04/1993	ufficio - sede collegio	**217.717,31**	**6.672,47**	0,250
58	TRENTO - Viale Trieste n. 13 (piano terra)	07/01/1994	ufficio, cantina - sede collegio	**893.772,55**	**24.715,52**	0,500
59	FIRENZE - Via A. Zobi nn. 7,9,11,13	14/01/1994	36 appartamenti, 10 negozi, 7 sottonegozi, 2 magazzini, 36 cantine, 10 soffitte	**11.984.493,14**	**497.498,98**	0,435
60	NAPOLI - Corso A. Lucci nn. 66,82	04/02/1994	24 uffici	**10.638.843,71**	**526.753,51**	0,508
61	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	**15.020.416,67**	**616.110,11**	0,323
62	SALERNO - Via Irno n. 219 (1° piano)	02/06/1994	ufficio - sede collegio	**913.733,69**	**40.662,43**	0,750
63	ROMA - Via Enrico Petrella n. 4 (1° piano int. 3 e 4)	25/10/1994	ufficio, cantina, soffitta, box - sede collegio	**1.601.693,85**	**72.556,54**	0,750
64	CUSAGO (MI) - Via Bergamo n. 3 residenza "Il Filare"	11/11/1994	36 appartamenti, 31 box, 36 cantine	**12.859.356,59**	**440.596,30**	0,653
65	GENOVA - Via Malta n. 2 (2° piano int. 3)	23/12/1994	ufficio, cantina - sede collegio	**451.272,21**	**22.655,69**	1,000
66	BOLOGNA - Via Cairoli n.11 (1° piano)	17/02/1995	ufficio - sede collegio	**1.500.276,10**	**70.176,18**	1,000
67	ROMA - Via Pinciana nn. 35,39	04/05/1995	uffici, autorimessa, giardino - sede CNPR	**32.667.683,60**	**-**	1,000
68	FROSINONE - Via Maria s.n.c.	25/05/1995	caserma, uffici, appartamento, camerate, autorimessa, parcheggio	**2.229.257,77**	**sfitto**	0,484
69	FORLI - Via Flavio Biondo n. 29 (1° piano)	28/07/1995	ufficio, cantina - sede collegio	**229.606,85**	**sfitto**	0,806

70	COSENZA - Via del Tembien n. 10/E (2° piano)	08/05/1996	2 uffici - sede collegio	**586.845,34**	**3.439,88**	0,611
71	NAPOLI - Centro Direzionale - lotto n. 6 edificio E/1 (3° piano)	11/07/1996	ufficio, 3 p. a. scoperti - sede collegio	**1.456.625,00**	**63.934,98**	1,000
72	CUSAGO (MI) - Via Bareggio n.21 residenza "Le Querce"	01/08/1996	21 appartamenti, 21 box, 22 cantine	**7.249.093,36**	**230.529,19**	0,710
73	CATANIA - Via Grotte Bianche n. 150 (2° piano)	19/09/1996	ufficio, ammezzato, 1 box - sede collegio	**698.709,78**	**31.042,23**	0,556
74	FERRARA - Corso Porta Reno nn. 22,28 (2° piano int. 3)	21/10/1996	ufficio, cantina - sede collegio	**435.959,30**	**sfitto**	1,000
75	VICENZA - Piazzetta S. Stefano n. 1 (piano terra)	23/01/1997	ufficio, 2 p.a. scoperti	**551.875,65**	**sfitto**	0,556
76	TORRE ANNUNZIATA (NA) - Piazza Nicotera n. 4 (1°piano)	13/02/1997	ufficio - sede collegio	**202.864,22**	**9.249,15**	0,750
77	BUSTO ARSIZIO (VA) - Via Libia n. 2 (2° piano)	04/06/1997	ufficio - sede collegio	**509.948,07**	**24.901,20**	1,000
78	ROMA - Via Pietro Paolo Vergerio n. 24	24/07/1997	5 appartamenti, 5 cantine, 13 box	**1.528.377,58**	**55.529,92**	0,573
79	MILANO - Via Michelangelo Buonarroti n.39	18/09/1997	uffici, p.a. scoperti, giardino	**4.950.196,20**	**273.542,70**	0,960
80	ROMA - Via della Grande Muraglia n. 332	06/03/1998	56 appartamenti, 56 cantine, 3 negozi, 3 sottonegozi, 48 box 28 p.a. scoperti	**11.593.669,45**	**591.427,27**	0,323
81	VENEZIA (MESTRE) - Via Iacopo Salamonio n.3 (2° piano)	02/01/1999	ufficio - sede collegio	**690.185,97**	**29.619,42**	0,417
82	POZZUOLI (NA) - loc. Agnano Via Pisciarelli n. 30	22/07/1999	capannone, uffici, guardiola, autorimessa	**1.829.097,11**	**sfitto**	0,379
83	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	**11.847.461,00**	**231.118,41**	0,750
84	LA SPEZIA - Piazzale Kennedy n. 27 (2° piano)	17/09/1999	ufficio, cantina - sede collegio	**473.514,50**	**19.967,78**	1,000
85	ROVIGO - Corso del Popolo n.161 (1° piano)	22/10/1999	ufficio - sede collegio	**313.083,18**	**13.114,32**	0,444
86	PARMA - Via Trento n. 1 (2° piano)	17/12/1999	ufficio, cantina, soffitta - sede collegio	**355.795,41**	**sfitto**	0,806
87	AREZZO - Piazza Guido Monaco n.1/A (2° piano)	04/02/2000	ufficio - sede collegio	**502.137,76**	**19.261,68**	0,889
88	ROMA - Via Val d'Ala n. 200	23/03/2000	ufficio, autorimessa, p.a. scoperti, area a verde	**4.474.730,25**	**sfitto**	0,371
89	VERONA - Via Tezone n. 5 (1° piano)	13/04/2000	ufficio, 2 box - sede collegio	**695.241,74**	**31.119,40**	1,000
90	TORINO - Via Giuditta Sidoli n. 35	05/05/2000	ufficio, 36 p.a. coperti, 9 p.a. scoperti	**6.117.349,47**	**434.227,44**	0,581

91	CIVITAVECCHIA (RM) - Via delle Terme di Traiano n. 39	08/06/2000	5 uffici, 4 negozi, 183 p.a. coperti, 77 p.a. scoperti	**18.003.051,18**	**1.144.445,59**	0,565
92	TRIESTE - Via Roma n.17 (2° piano)	21/07/2000	ufficio, soffitta - sede collegio	**310.510,92**	**12.724,20**	0,750
93	CASERTA - Via Santa Chiara snc edificio A (Traversa Via Appia n. 16)	18/10/2000	7 uffici, autorimessa, parcheggio	**9.009.528,74**	**512.677,22**	0,653
94	REGGIO EMILIA - Via J.F. Kennedy n. 121	15/03/2001	30 appartamenti, 30 box, 38 cantine, 4 depositi, 4 soffitte	**4.799.440,38**	**113.373,69**	0,484
95	ROMA - Via Simone Martini n. 126	29/09/2001	uffici, autorimessa, p.a. scoperti	**5.780.254,14**	**386.833,72**	0,774
96	TREVISO - Viale della Repubblica n. 205 (1° piano)	17/10/2001	ufficio, 3 p.a. scoperti - sede collegio	**647.280,29**	**9.762,30**	1,000
97	MASSA CARRARA - Via VII Luglio n. 16/B (3° piano)	14/12/2001	ufficio - sede collegio	**222.466,21**	**9.094,03**	1,000
98	ROMA - Via di Valcannuta n. 195	20/02/2002	60 appartamenti, 20 negozi, 60 box, 60 soffitte, 56 p.a. scoperti	**16.501.671,22**	**676.770,13**	0,984
99	ROMA - Via degli Aldobrandeschi nn. 105,107	27/06/2002	uffici, autorimessa	**6.309.691,00**	**sfitto**	0,250
100	ROMA - Via di Tor Fiorenza nn. 56,58	30/07/2002	55 appartamenti, 2 negozi, 20 box, 36 p.a. scoperti	**21.892.541,00**	**815.412,01**	0,597
101	ROMA - Via dell'Umiltà n. 33	18/09/2002	uffici, negozi	**11.098.643,90**	**414.584,22**	0,694
102	BOLZANO - Via Lancia n. 8 (2° piano)	27/11/2002	ufficio, 9 p.a. coperti - sede collegio	**1.306.338,35**	**52.494,90**	1,000
103	ROMA - Via G. Paisiello nn. 24, 25 (piano terra int. 2)	23/10/2003	ufficio, giardino, box	**2.824.828,00**	**25.385,55**	1,000
104	ROMA – Via Sicilia n. 57	27/01/2004	Uffici, teatro, commerciale	**20.921.612,41**	**304.204,88**	0,452
105	LATINA – Viale Le Corbusier n. 159 (piano terra)	16/09/2004	Ufficio - sede collegio	**365.236,00**	**8.254,26**	1,000
106	ROMA – Viale Somalia n. 214	18/11/2004	42 appartamenti, 41 cantine, 1 magazzino, 1 laboratorio, 1 autorimessa, 5 negozi	**13.272.368,07**	**475.360,17**	0,419
107	CASERTA - Via Santa Chiara snc edificio C (Traversa Via Appia n. 16)	28/12/2007	uffici, autorimessa	**5.415.171,11**	**279.078,30**	0,653
			TOTALE	**433.824.272,38**	**20.125.291,48**	

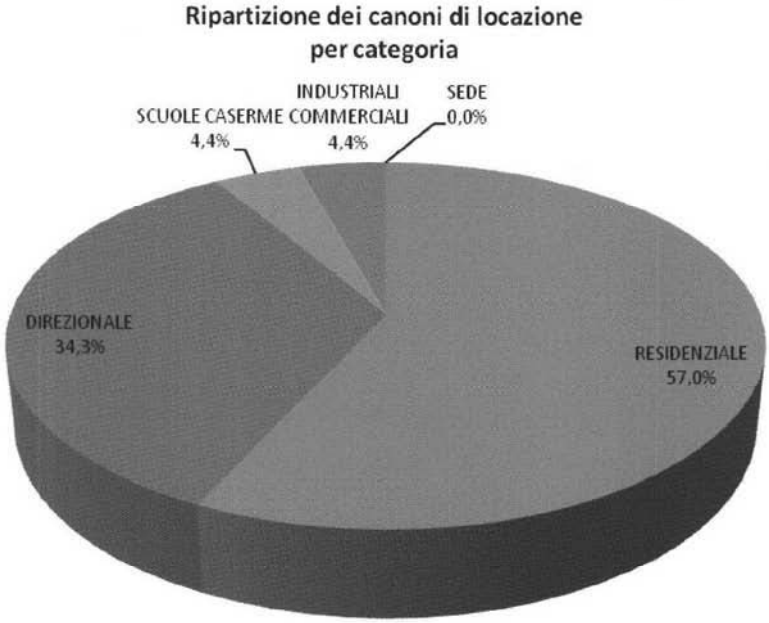
Il corrispettivo dovuto a Prévira Immobiliare per tale attività, nonostante la crescita nel tempo del numero dei contratti di locazione e degli immobili gestiti, ha subito solo nel corso del 2007 un riallineamento delle condizioni economiche rispetto a quelle stabilite originariamente nel 2001.

La tabella che segue espone, a far tempo dall'anno 2001, l'andamento dei canoni di locazione relativi all'intero patrimonio immobiliare.

Anno	Canoni in Euro	Dipendenti	Amministratori di fabbricati
2001	15.251.489,00	14	18
2002	17.117.256,00	15	20
2003	17.653.655,00	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
2008	20.125.291,48	18	16

I canoni annui di locazione relativi al 2008 sono pari a € 20.125.291.48; la redditività lorda (riferita ai soli canoni) del patrimonio immobiliare sul valore lordo di bilancio è pari al 4,63%.

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



Per quanto riguarda l'attività di property è continuata durante il 2008 la delicata fase dei rinnovi contrattuali nonché il monitoraggio e gestione del fenomeno delle morosità.

Per tale ultimo profilo di problematicità occorre tuttavia fare qualche considerazione di carattere più generale.

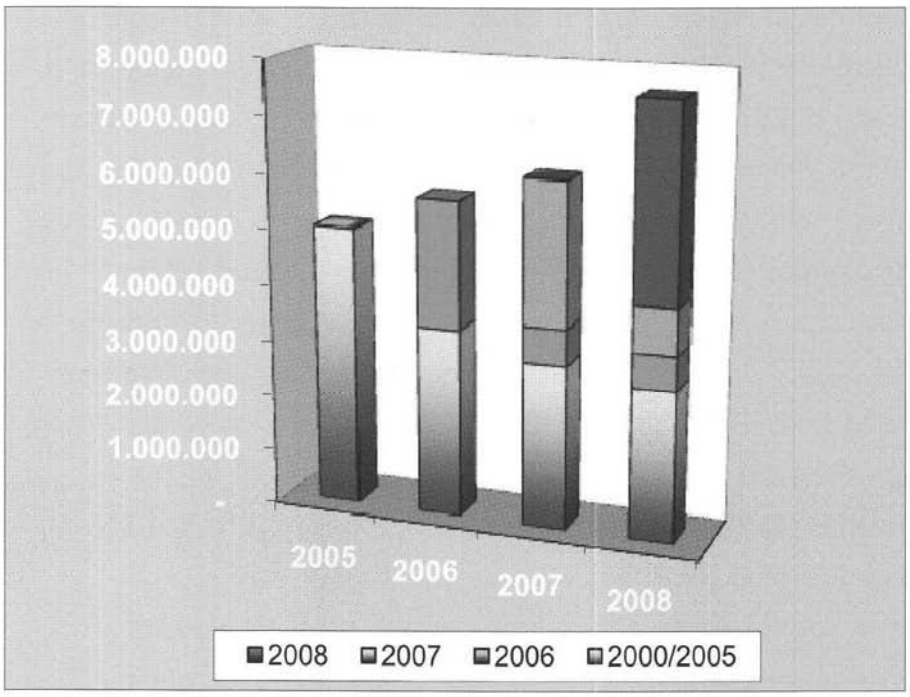
In linea con le previsioni economiche, la crisi finanziaria sta lasciando il segno in Italia sull'economia reale, con particolari ripercussioni negative anche sulle insolvenze e sui ritardati pagamenti. Nel campo immobiliare, da un lato si assiste ad un'impennata nei ritardi delle rate mensili dei mutui e, conseguentemente dei pignoramenti immobiliari, dall'altro - nel settore delle locazioni - questo stato di difficoltà si traduce nella morosità nell'assolvimento del pagamento dei canoni.

Dall'analisi dei dati contenuti nelle recenti elaborazioni del Ministero dell'Interno e di quello della Solidarietà Sociale sono emerse situazioni particolarmente allarmanti per il sensibile aumento degli sfratti derivanti dalla morosità degli inquilini (nel 2007 sono state 41.888 le sentenze di sfratto, il 6,7% in meno rispetto al 2006; ma la percentuale di quelle pronunciate per morosità nello stesso arco di tempo è salita al 77,6% rispetto al 75,4% del 2006).

Anche secondo i dati resi noti dal Sunia negli ultimi cinque anni sono state 160.000 le famiglie sfrattate per morosità e questa sta diventando un'emergenza nell'emergenza, in un mercato delle locazioni che vede comunque l'aumento degli affitti (+ 5,2% di aumento medio nel nostro Paese tra il 2008 e il 2007).

In linea più generale, a causa della perdurante fase recessiva, occorre prevedere anche per l'anno in corso e per quello a venire un sensibile deterioramento delle condizioni dell'economia reale, il che equivale a ipotizzare un ulteriore aumento delle insolvenze e dei ritardati pagamenti.

Per quanto riguarda la Cassa il tasso medio di morosità riferito al periodo 2001/2008 si attesta alla data del 31/12/2008 al 5,23% (cfr. istogramma), che si riduce al 4,61% alla data del 28/02/2009. Se consideriamo il dato dello scorso bilancio, il tasso medio relativo al periodo 2001/2007 che era risultato pari al 4,91% si è ridotto a 3,12% alla data del 28/02/2009.



Peraltro, va specificato che una parte della morosità 2008 ha caratteristiche per così dire "strutturali", nel senso che non è legata a fattori contingenti, riconducibili alla crisi in atto.

Infatti:

- 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.

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 deroga), questa è proseguita, seppure con molte difficoltà, a causa delle resistenze dei conduttori nell'accettare i nuovi canoni di locazione.

In quest'ottica la Cassa ha cercato di coniugare da un lato l'aspetto reddituale, al quale é legata anche la soddisfazione delle attese degli iscritti e dei pensionati, dall'altro le esigenze e necessità dei conduttori, sostenuti dalle OO. SS. Inquilini e dall'interessamento del Ministero della Solidarietà Sociale, proponendo di diluire nel tempo gli aumenti del nuovo canone di locazione.

Durante il 2008 sono stati stipulati 168 contratti di locazione, di cui 134 relativi a rinnovi di precedenti contratti.

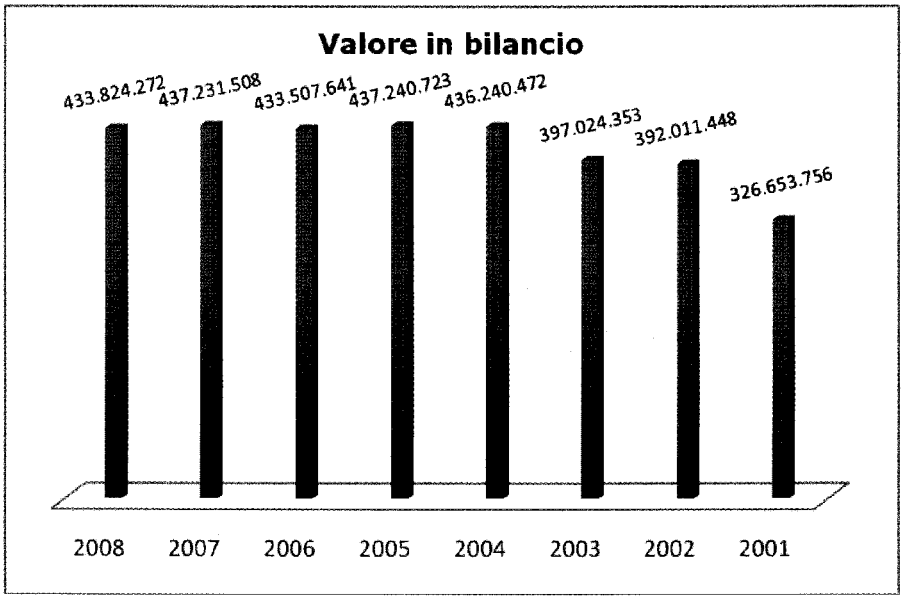
Per coloro i quali non hanno aderito né alla proposta di rinnovo del contratto né alla disponibilità ad accogliere eventuali cambi di alloggi, sono state intraprese le azioni legali finalizzate al rilascio delle unità immobiliari.

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.

Infine, sebbene la dismissione del patrimonio residenziale sia momentaneamente sospesa, come peraltro già rappresentato, questa operazione rimane uno degli obiettivi centrali della Cassa. Infatti, con la finalità di massimizzare i valori di cessione del patrimonio, la Cassa strategicamente ha deciso di non procedere a nuove locazioni di unità immobiliari residenziali.

La consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2008 è pari a € 433.824.272 (€ 329.302.931 al netto degli ammortamenti).

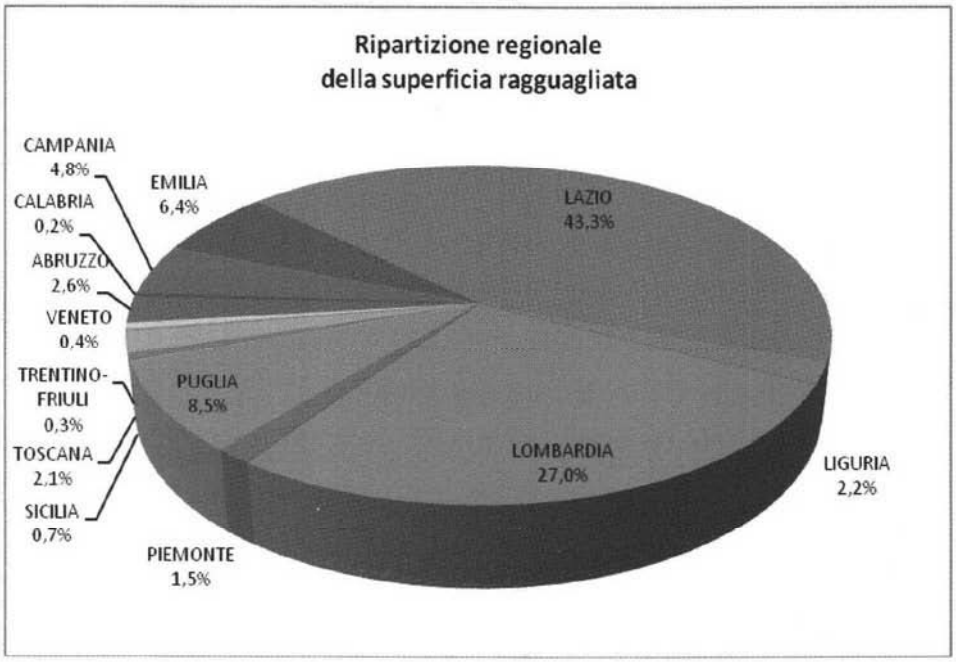
Di seguito si riporta il grafico che rappresenta, a far tempo dall'anno 2001, l'andamento dei valori in bilancio relativi all'intero patrimonio immobiliare.



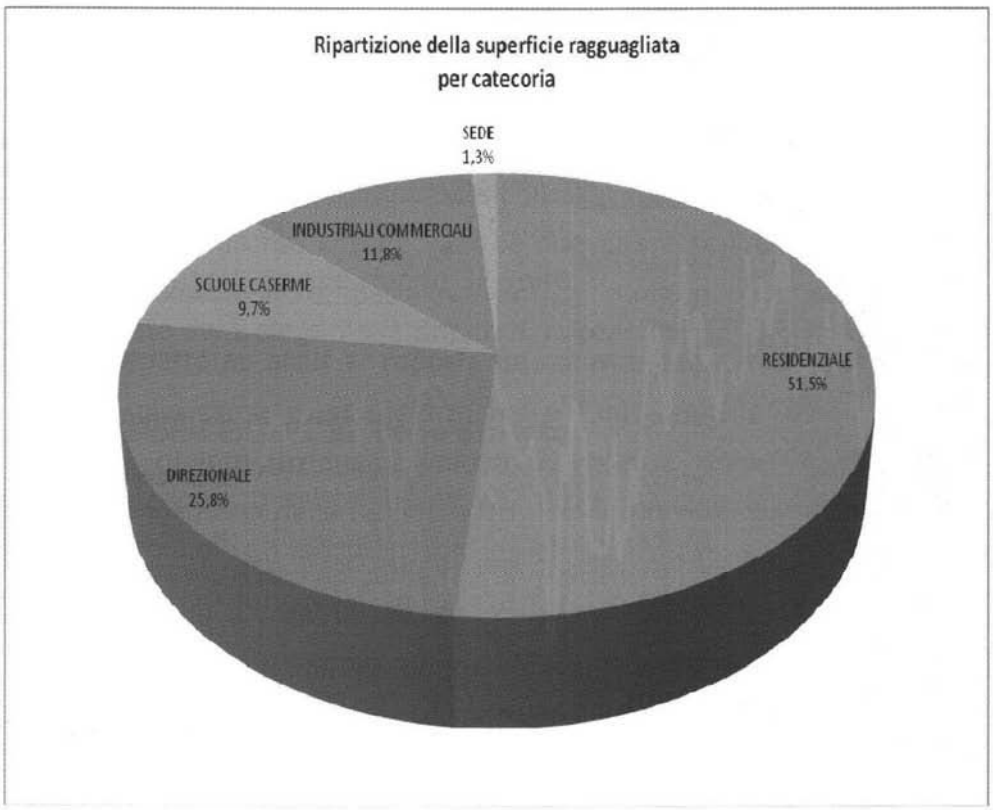
Il patrimonio immobiliare della Cassa è rappresentato come segue:

TIPOLOGIA	Valore patrimoniale 2008	Canoni di locazione 2008	Sup. rag. Comm.
RESIDENZIALE	208.910.862	11.177.111	176.515
DIREZIONALE	161.717.649	6.894.169	88.479
SCUOLE CASERME	13.343.815	876.691	33.103
INDUSTRIALI COMMERCIALI	17.184.263	877.320	40.325
SEDE	32.667.684	0	4.430
TOTALE	**433.824.272**	**20.125.291**	**342.851**

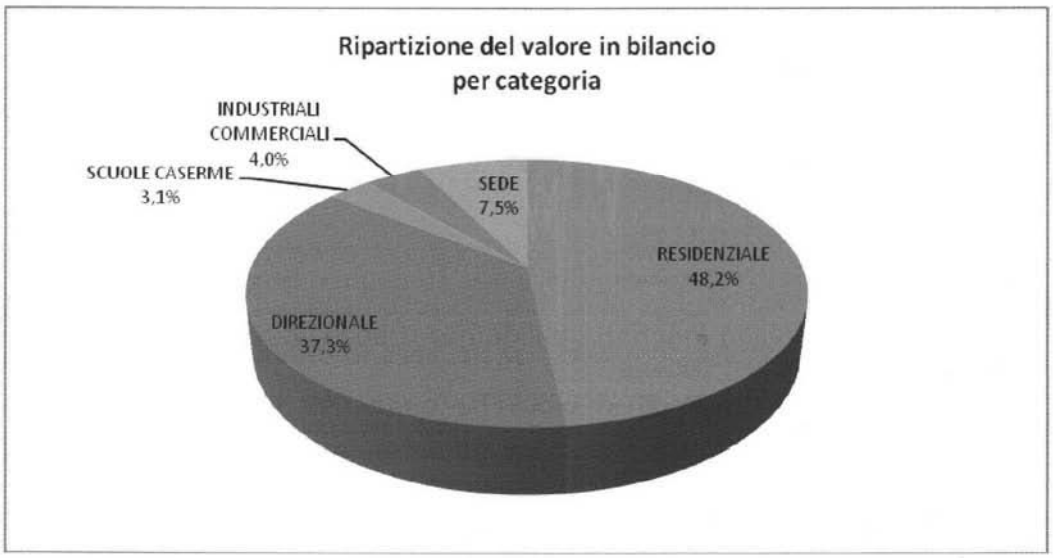
La superficie lorda, ragguagliata alla destinazione d'uso prevalente, è pari a mq 342.851 ed è cosi ripartita su base regionale:



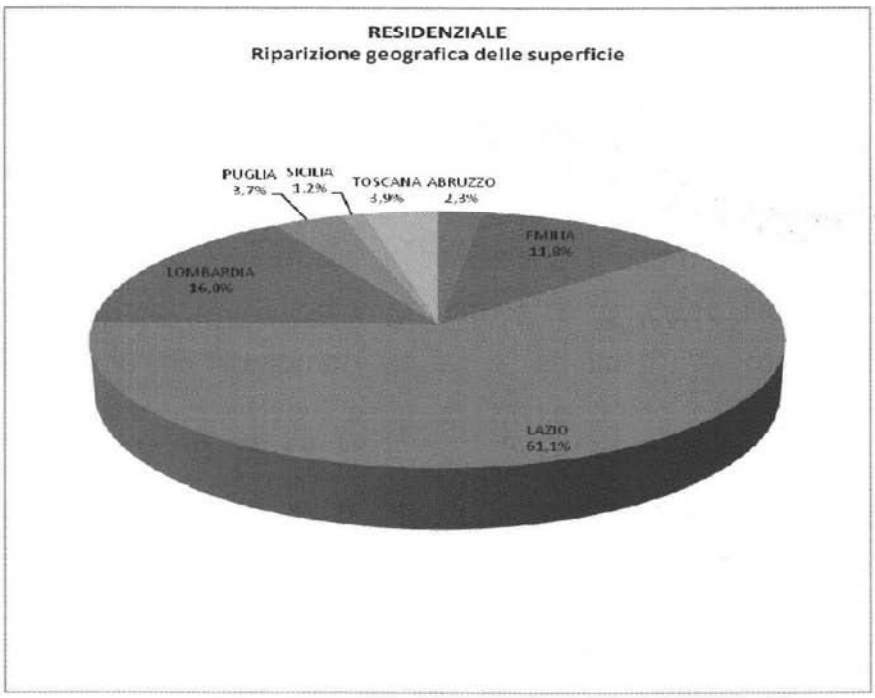
Graficamente la ripartizione della superfici delle categorie d'uso è la seguente:



La ripartizione per valori lordi di bilancio per le relative destinazioni d'uso è la seguente:

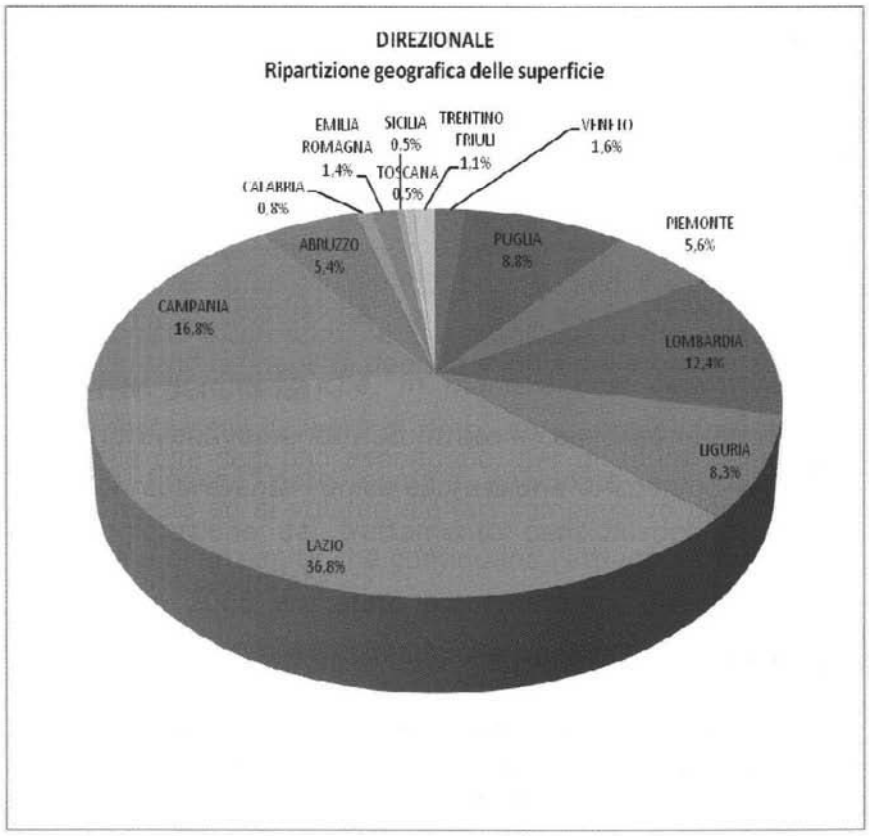


Il patrimonio residenziale è costituito da 38 edifici per un totale di circa 1600 appartamenti, oltre box e posti auto.
Nel corso del 2008 sono stati alienati tre immobili a destinazione residenziale e precisamente: Palermo Via Roma e Salerno Viale Wagner 28 Edifici B e C.
La ripartizione regionale delle superfici degli immobili residenziali è graficamente cosi rappresentabile:

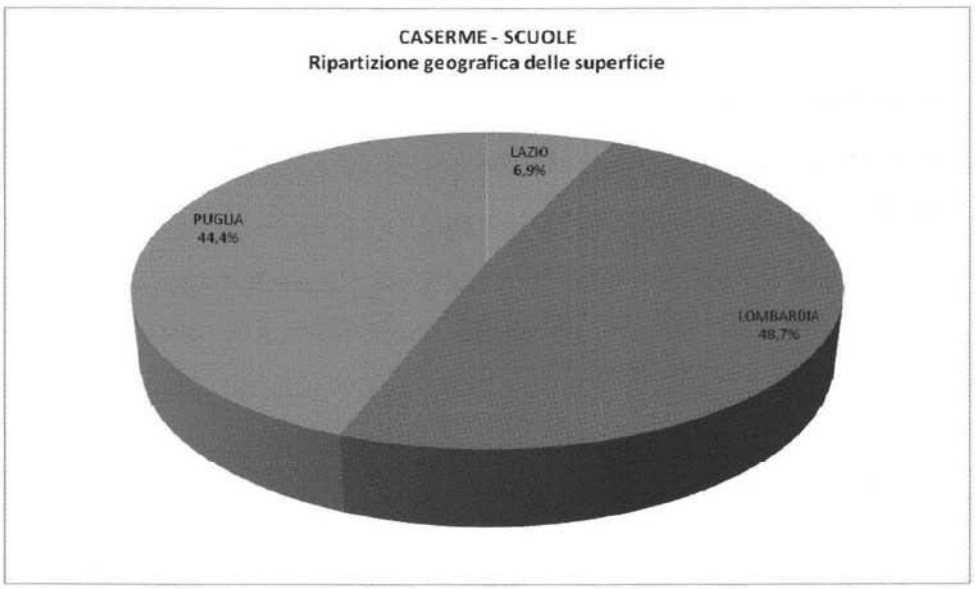


Il patrimonio a destinazione direzionale è composto da 21 edifici e da 28 unità indipendenti.

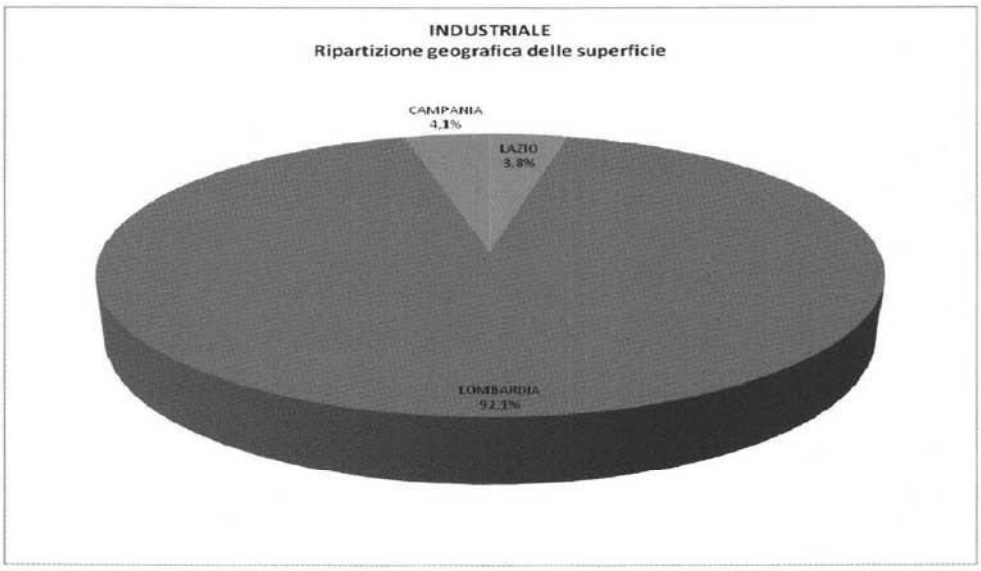
La ripartizione regionale delle superfici degli immobili direzionali è graficamente così rappresentabile:



Il patrimonio con destinazione scuole e caserme è costituito da 6 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:



Il patrimonio con destinazione industriale e commerciale è costituito da 9 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:



conto economico gestione immobiliare	
ricavi	**importo**
proventi da patrimonio immobiliare - canoni	20.125.291
proventi da alienazione immobili	4.316.807
proventi da patrimonio immobiliare - recuperi oneri vari	743.967
proventi da patrimonio immobiliare - interessi di mora	1.410
proventi da cessione preliminare	10.050.000
interessi su caparra	238.356
totale ricavi	**35.237.475**
rendimento lordo	**8,5**
costi	
spese portieri (il 10 % è a carico della proprietà)	486.012
manutenzioni, riparazioni e adattamenti di locali e relativi impianti	1.267.032
competenze per la gestione	1.684.415
spese condominiali	838.714
telefoniche	4.799
premi di assicurazioni	136.367
imposte e tasse ICI e (varie)	2.324.135
imposta di registro su contratti di locazione	216.327
consulenze per investimenti immobiliari	6.000
procedura competitiva e ass. legale	1.197.362
rimborso costi accessori imm. Via Parigi	519.900
totale costi correnti	**8.681.063**
rendimento dopo i costi correnti	**6,6**
Assistenza legale , giudiziale e stragiudiziale	266.448
Accantonamento per rischi su crediti	2.395.769
totale costi generali	**2.662.217**
imposte sui redditi dei fabbricati	**5.450.000**
imposta sostitutiva	**29.795**
imposta su plusvalenza cessione preliminare	**2.406.929**
totale costi	**19.230.004**
rendimento netto	**4,0**

La redditività è stata calcolata sulla consistenza media inizio/fine periodo della sola voce fabbricati al lordo degli ammortamenti

TUTELA DELLA SALUTE E LA SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO

In attuazione del decreto legislativo n. 81/08 (ex D.lgs 626/94), la Cassa ha disposto tutti gli strumenti necessari richiesti dalla normativa richiamata:

- Predisposizione del "documento di valutazione dei rischi";
- Predisposizione del "piano di emergenza";
- Istituzione delle "squadre di emergenza".

Si è provveduto ad effettuare corsi di formazione di primo intervento per il personale facente parte delle squadre di emergenza.

Ogni anno viene svolta almeno una prova di evacuazione allo scopo di verificare l'efficienza dei sistemi di allarme, delle squadre di emergenza impegnate, nonché il rispetto dei tempi previsti per l'abbandono dell'edificio da parte dei lavoratori e di coloro che eventualmente siano presenti al momento dell'emergenza.

Nel 2008 è stato distribuito ai lavoratori della Cassa un questionario per misurare il loro grado di soddisfazione nei confronti dell'Associazione. Quest'anno si è deciso di focalizzare l'attenzione sul grado di benessere sul luogo di lavoro e sulla sua percezione. Infatti, l'articolo 28 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, prevede, fra i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori oggetto di valutazione, anche quelli collegati allo stress lavoro-correlato, secondo i contenuti dell'accordo europeo dell'8 ottobre 2004, e quelli riguardanti le lavoratrici in stato di gravidanza, secondo quanto previsto dal decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151, nonché quelli connessi alle differenze di genere, all'età, alla provenienza da altri Paesi.

Si è ritenuto opportuno approfondire tale tema tramite un questionario che ci ha permesso di acquisire elementi circa:

- la gestione dell'organizzazione e dei processi di lavoro;
- le condizioni di lavoro e ambientali;
- la comunicazione;
- i fattori soggettivi.

La Cassa, comunque, si impegna a far fronte a eventuali insoddisfazioni mediante la programmazione di corsi di formazione, anche on the job, che include la comunicazione, fondamentale per una struttura più moderna e funzionale.

In relazione alla dotazione di strumenti più utili, la Cassa ha già provveduto ad avviare la sostituzione di quelli meno funzionali e cioè quelli con tecnologia

superata, al fine di migliorare l'efficienza del lavoro. Sono state sostituite 50 postazioni di lavoro su un totale di 80.

Dalle risposte dell'indagine, su un campione di 38 dipendenti su una presenza media in servizio di 70 pari al 54%, emerge quanto segue:

- sono chiari gli obiettivi lavorativi sia quelli del singolo lavoratore sia quelli dell'organizzazione di cui fa parte;
- il personale ritiene che il lavoro sia molto intenso e che, a volte, le scadenze non siano facilmente rispettabili;
- l'ambiente risulta essere positivo e non si registrano particolari tensioni o comportamenti che potrebbero essere fonte di stress;
- il rapporto fra i lavoratori ed i propri superiori risulta essere buono. I lavoratori vengono spesso coinvolti anche nella gestione di cambiamenti significativi nell'organizzazione.

I risultati evidenziano una certa soddisfazione da parte dei lavoratori per quanto riguarda:

- l'apporto lavorativo per raggiungere gli obiettivi gestionali dell'Ente;
- l'ambiente di lavoro;
- contributo che la Cassa eroga a favore dei dipendenti in ordine alla previdenza complementare;
- assegnazione di borse di studio ai figli;
- creazione rapporti personali, oltre a quelli prettamente professionali.

Di contro si nota una certa insoddisfazione relativamente a:

- comunicazione;
- formazione;
- dotazione di strumenti più utili.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2009 particolare attenzione sarà prestata all'andamento dei mercati finanziari con la consapevolezza che il momento di crisi non è ancora del tutto passato anche se appare superata la fase acuta registrata nell'ultimo quadrimestre del 2008.

Assistiamo, in questo periodo, a timidi segnali di ripresa dei mercati che non possono e non devono essere interpretati come la fine della crisi che, a detta degli esperti, durerà per tutto il 2009 e per parte del 2010.

La Cassa privilegerà in questo periodo investimenti di assoluta tranquillità anche con la protezione del capitale investito non dimenticando però il fatto di essere un investitore di lungo periodo che può e deve operare anche in funzione anti ciclica e che si pone costantemente l'obiettivo della copertura delle passività previdenziali.

Nel settore immobiliare continuerà l'attività di investimento tramite lo strumento del fondo immobiliare ed avremo un approccio sul patrimonio immobiliare di proprietà, non residenziale, finalizzato, da un lato a valorizzare, anche con un miglioramento delle attuali destinazioni urbanistiche, quanto detenuto e dall'altro a considerare la definitiva cessione di quegli assets, che non locati da tempo, non sono suscettibili di interventi di valorizzazione.

Presteremo come sempre particolare attenzione al monitoraggio delle principali grandezze della attività previdenziale nella consapevolezza che gli effetti della crisi si riverbereranno, ovviamente anche sui nostri iscritti e quindi sui loro redditi e sui volumi d'affari.

Continuerà l'impulso dato al recupero dei crediti contributivi, all'accertamento della regolarità delle posizioni degli iscritti con i dati forniti dall'anagrafe tributaria ed alla sensibilizzazione agli obblighi contributivi e di comunicazione imposti dallo statuto e dal regolamento di esecuzione nella convinzione che pagare i contributi alla cassa tempestivamente non è solo un obbligo regolamentare ma un dovere morale di ciascun iscritto.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nessun fatto di rilievo da segnalare, oltre quanto già rilevato in sede di trattazione degli specifici argomenti.

******

Nel prossimo mese di ottobre, ragionevolmente, a causa dei procedimenti elettivi ancora in corso, si terranno le elezioni del nuovo consiglio di amministrazione.

Le prossimi elezioni ci vedranno, probabilmente, divisi ma anche questo è esercizio di democrazia. Convinti comunque che aldilà degli schieramenti saremo tutti uniti nel difendere la nostra Cassa da vili aggressioni e da ipotesi di svendita della stessa in ragione della unificazione.

Desideriamo rivolgere a tutti voi un particolare ringraziamento per il vostro continuo supporto, sovente anche critico, che ci è stato insieme di conforto e di stimolo.