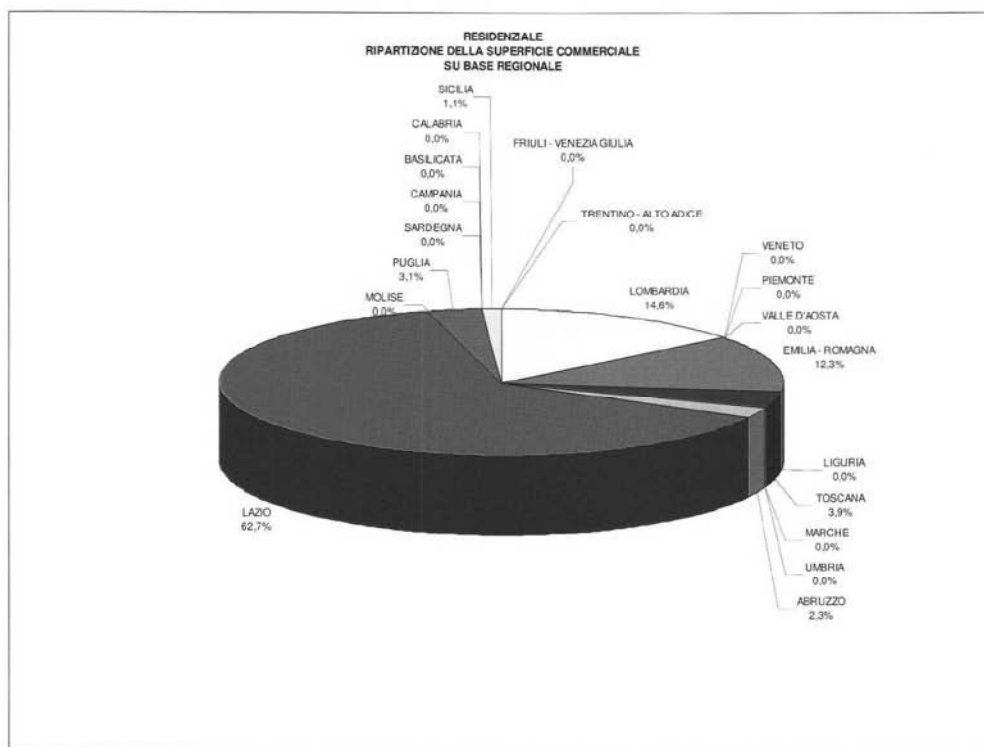
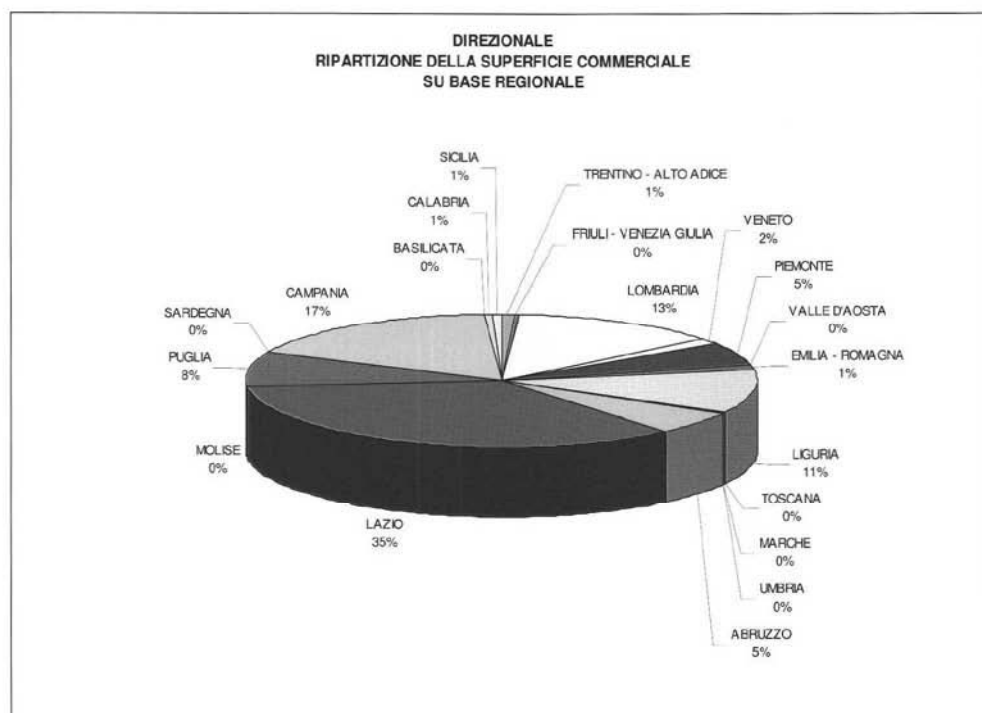


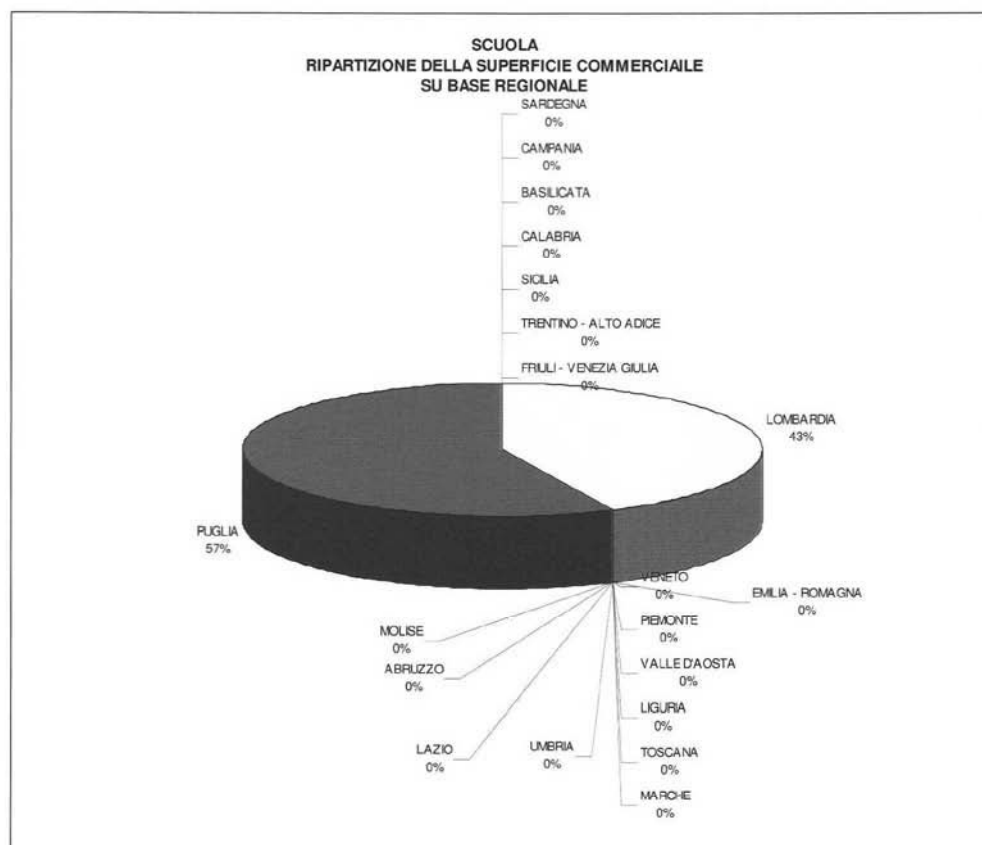
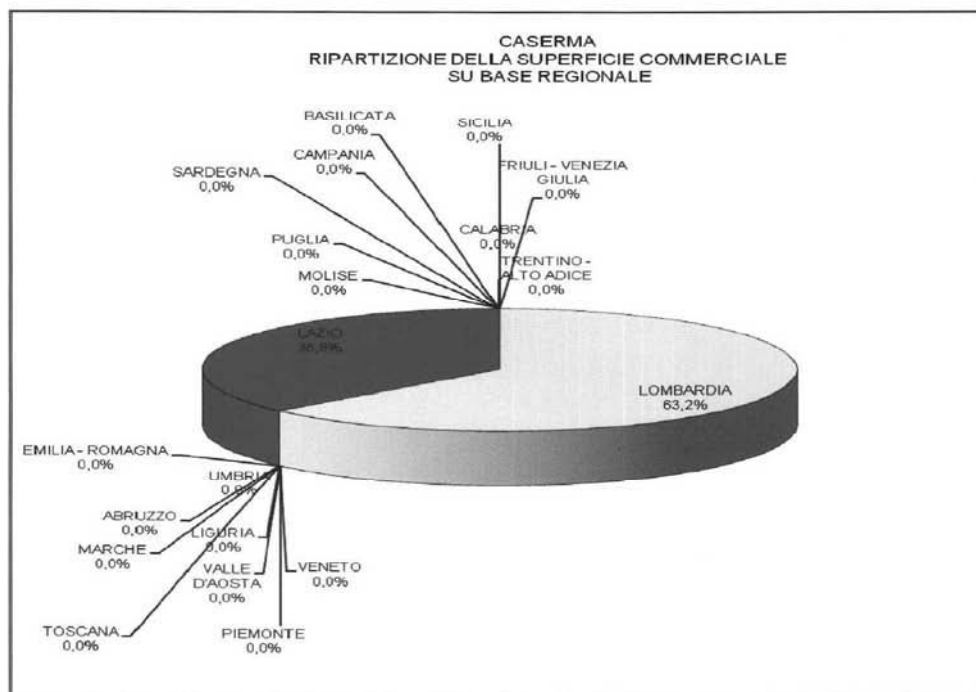


Il patrimonio a destinazione direzionale è composto da 21 edifici e da 28 unità indipendenti.

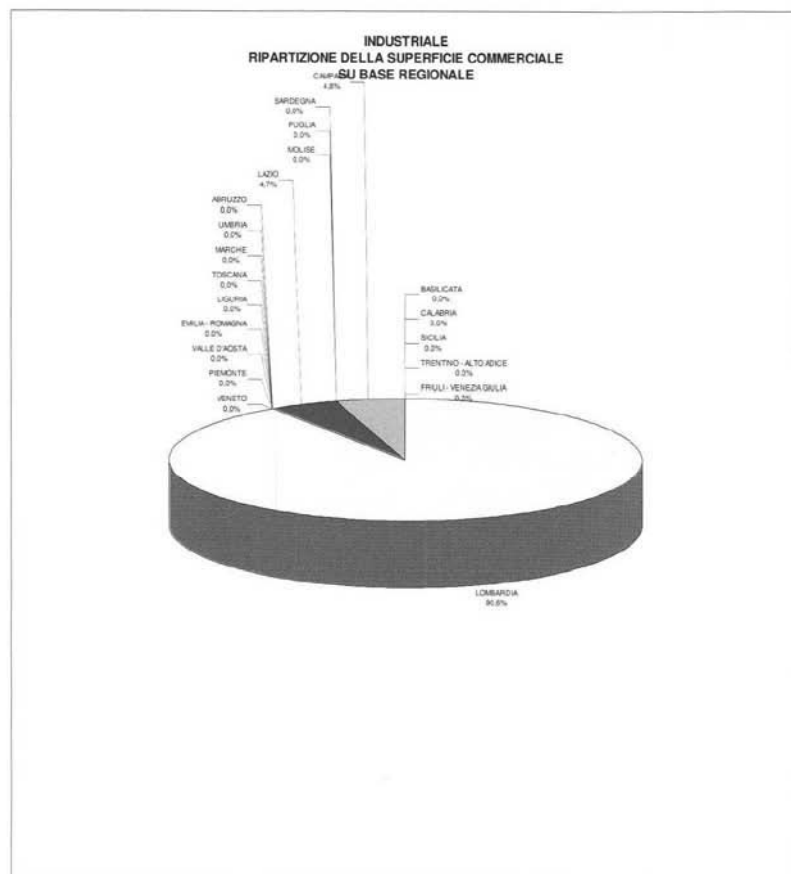
La ripartizione regionale delle superfici degli immobili direzionali è graficamente così rappresentabile:



Il patrimonio con destinazione scuole e caserme è costituito complessivamente 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:

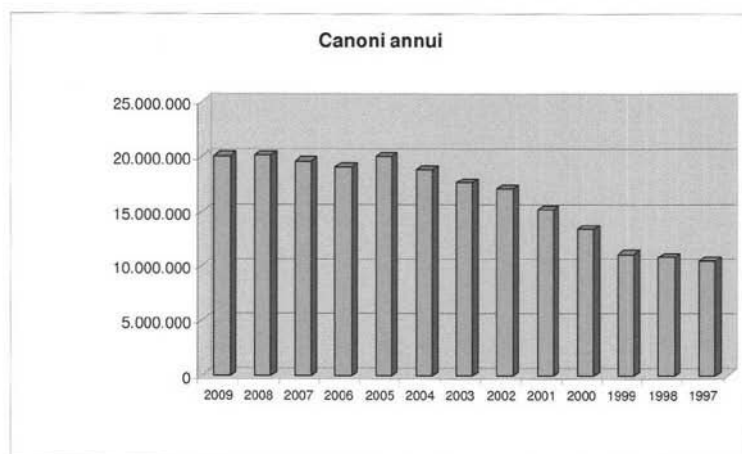


I canoni annui di locazione relativi al 2009 sono pari a € 20.040.348; la redditività lorda (riferita ai soli canoni) del patrimonio immobiliare sul valore lordo di bilancio è pari al 4,60%.

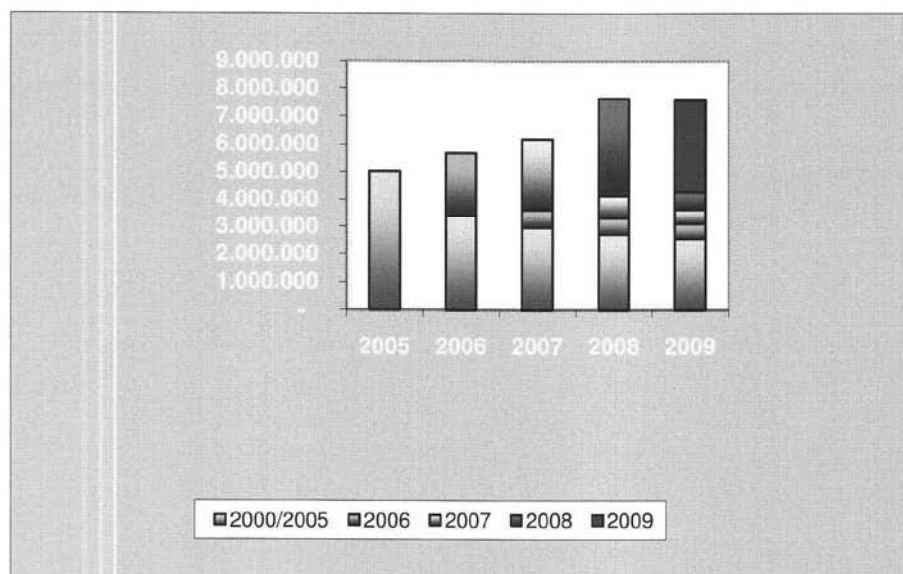
I canoni di locazione sono così ripartiti per le diverse destinazione d'uso:



Di seguito si riporta il grafico che rappresenta, a far tempo dall'anno 1997, l'andamento dei canoni di locazione relativi all'intero patrimonio immobiliare:



Il tasso medio di morosità riferito al periodo 2001/2009 si attesta alla data del 31/12/2009 al 4,56% (cfr. istogramma), che si riduce al 3,89% alla data del 28/02/2010. Se consideriamo il dato dello scorso bilancio, il tasso medio relativo al periodo 2001/2008 che era risultato pari al 5,23% si è ridotto a 2,87% alla data del 28/02/2010.



Peraltro, va specificato che una parte della morosità 2009 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.

L'anno 2009 è stato caratterizzato dal grave evento sismico che ha colpito L'Aquila e i Comuni limitrofi.

La Cassa è proprietaria nella città di L'Aquila di n. 5 fabbricati di cui n. 3 residenziali e n. 2 direzionali.

Prévira Immobiliare è immediatamente intervenuta con i lavori atti a ripristinare lo stato dei luoghi: infatti il cantiere in Viale Aldo Moro 28 Pal. D, locato al Ministero del Lavoro, è stato il primo cantiere operativo in zona colle Pretara e, già a fine luglio, l'ala destra dell'immobile è stata ufficialmente consegnata all'Ispettorato Provinciale del Lavoro.

Inoltre, nell'ala sinistra del suindicato immobile, durante la fase di ristrutturazione, al piano terra e al terzo piano sono stati ricavati n. 20 uffici, destinati a favore di

iscritti dell'O.D.C.E.C., con contratti temporanei di comodato d'uso, affinché potessero proseguire l'attività professionale.

Al termine dei citati lavori, sono iniziati gli interventi di manutenzione presso gli immobili residenziali che, a sette mesi dal triste accadimento, hanno consentito agli inquilini di poter rientrare nelle loro abitazioni.

Va evidenziato che, durante il periodo di non occupazione di tutti gli immobili da parte dei conduttori, la Cassa ha deciso di sospendere la richiesta dei fitti, che comunque dovranno essere riconosciuti dalla Società Assicurativa la cui polizza prevede anche la copertura per tali eventi eccezionali.

Successivamente, sono iniziati anche i lavori di ristrutturazione dell'immobile di Viale Aldo Moro Pal. D/E, ex sede degli uffici della Regione Abruzzo, la cui destinazione futura sarà la Sede della Presidenza della Provincia.

Infine a breve avranno inizio i lavori nell'immobile di ViaLe Aldo Moro 24 Pal. C.

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 è legata anche la soddisfazione delle attese degli iscritti e dei pensionati, dall'altro le esigenze e necessità dei conduttori, sostenuti dalle Organizzazioni sindacali inquilini e dall'interessamento del Ministero della Solidarietà Sociale, proponendo di diluire nel tempo gli aumenti del nuovo canone di locazione.

Durante il 2009 sono stati stipulati 110 contratti di locazione, di cui 65 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 aveva bloccato gli sfratti in corso, ulteriormente prorogati fino al 31/12/2010.

La Cassa strategicamente ha deciso di non procedere a nuove locazioni di unità immobiliari residenziali fuori Roma.

Il patrimonio immobiliare da reddito è gestito, attraverso un contratto di " global service " dalla società controllata Prévira Immobiliare SpA, società " in house".

La Prévira Immobiliare ha ottenuto nell'anno 2003 il certificato di qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2000 dall'ente di certificazione D.N.V.

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 del personale e degli amministratori della Previra per la gestione del patrimonio immobiliare.

Anno	Dipendenti	Amministratori di fabbricati
2001	14	18
2002	15	20
2003	15	18
2004	16	18
2005	18	18
2006	17	18
2007	18	18
2008	18	16
2009	19 (1)	14

(1) L'incremento di una unità lavorativa è data dall'assunzione per sostituzione di maternità di un dipendente.

Per quanto riguarda l'attività di property è continuata durante il 2009 la delicata fase dei rinnovi contrattuali nonché il monitoraggio e gestione del fenomeno delle morosità.

Di seguito si rappresentano i risultati della gestione complessiva del patrimonio immobiliare:

Conto economico gestione immobiliare - situazione al 31/12/09

ricavi	Preventivo 2009 assestato	esercizio corrente	esercizio precedente
proventi da patrimonio immobiliare - canoni	19.800.000	20.040.348	20.125.291
proventi da alienazione immobili	0	0	4.316.807
proventi da patrimonio immobiliare - recuperi oneri vari	430.000	603.373	756.725
proventi da patrimonio immobiliare - interessi di mora	30.000	28.297	1.410
proventi da cessione preliminare	0	0	10.050.000
totale ricavi	20.260.000	20.672.018	35.250.233
redditività lorda	5,0	5,1	8,5
costi			
spese portieri (il 10 % è a carico della proprietà)	515.000	514.952	486.280
manutenzioni, riparazioni di locali e impianti e direzione lavori	1.745.000	1.758.736	1.267.032
competenze per la gestione	1.570.000	1.694.922	1.684.415
spese condominiali	639.000	709.781	838.714
telefoniche	6.000	4.815	4.799
premi di assicurazioni	155.000	110.939	136.367
imposte e tasse ICI e (varie)	2.040.000	2.156.759	2.324.135
imposta di registro su contratti di locazione	250.000	224.968	216.327
consulenze per investimenti immobiliari	220.000	168.680	6.000
procedura competitiva e ass. legale	0	0	1.197.362
rimborso costi accessori imm. Via Parigi	0	0	519.900
assistenza legale , giudiziale e stragiudiziale	170.000	190.310	266.448
accantonamento per rischi su crediti	0	276.167	2.420.925
imposte sui redditi dei fabbricati	4.800.000	5.737.420	5.479.795
imposta su plusvalenza cessione preliminare	0	0	2.406.929
totale costi	12.110.000	13.548.449	19.255.428
risultato economico	8.150.000	7.123.569	15.994.805
redditività netta	2,0	1,8	3,9

La redditività è stata calcolata sulla consistenza media inizio/fine periodo della sola voce fabbricati, esclusa la sede.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Anche nel corso del 2010 particolare attenzione sarà prestata all'andamento dei mercati finanziari. Superata la fase acuta della crisi nel corso del 2009, riteniamo che i mercati rimarranno deboli nel medio periodo e i tassi si manterranno ancora sui livelli estremamente bassi attuali.

La Cassa continuerà a privilegiare gli investimenti a bassa rischio e, quando necessario, con protezione del capitale investito.

Nel settore immobiliare continuerà l'attività di investimento tramite lo strumento del fondo immobiliare.

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.

Il controllo di gestione, avviato a fine anno 2009, consentirà di monitorare le tre aree di business dell'Associazione (attività previdenziale, investimenti immobiliari, investimenti mobiliari) e di fornire tempestive informazioni ai nostri associati.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 15 marzo 2010 l'Associazione e QuattroDueDue Holding B.V. hanno dato esecuzione al diritto di vendita (put) previsto dal contratto concluso nel 2008 e esercitato dall'Associazione in data 2 gennaio 2010.

QuattroDueDue aveva sollevato alcune eccezioni circa l'efficacia del contratto di opzione ex 1467 del Codice Civile, ritenendo che l'esecuzione della compravendita alle condizioni previste dal contratto sarebbe stata eccessivamente onerosa in rapporto alle mutate circostanze. La Cassa aveva contestato le eccezioni e confermato la piena validità ed efficacia del contratto e aveva dichiarato di considerare la compravendita perfezionata con l'esercizio del diritto di opzione di vendita.

La Cassa e QuattroDueDue a seguito di trattative per evitare l'insorgere di una lite, hanno deciso di transigere e di concordare di dare esecuzione alla compravendita della partecipazione prevedendo la cessione dell'intera partecipazione contro pagamento di € 5.183.440,20 alla firma del contratto ed € 7.500.000,00 in due rate con scadenza rispettivamente 30 giugno 2013 e 30 giugno 2014, garantite da pegno su azioni ordinarie Kme Group, azioni ordinarie Intek, warrant Kme e warrant Intek e il riconoscimento degli interessi sulla somma dilazionata al tasso Euribor a sei mesi più uno spread di 100 punti base, per un importo massimo di 700.000,00 Euro.

Alla data odierna il valore complessivo dei diritti in garanzia ammonta a oltre 10 milioni di Euro.

Il Consiglio di amministrazione nella riunione del 22 aprile 2010, ha deliberato la disdetta del contratto per il servizio di gestione degli immobili sottoscritto in data 30 dicembre 2002 con Prévira Immobiliare Spa a far tempo dal 31 dicembre 2010.

La disdetta è finalizzata ad affidare in "outsourcing" la gestione degli immobili di proprietà dell'Associazione.

Il 2007 era stato l'anno della "vicenda Deodato", destinata a segnare a lungo la nostra Cassa. Il 2008 è stato l'anno della crisi finanziaria ed economica. Il 2009 è stato percorso da una lunga e, per la nostra Cassa, inconsueta campagna elettorale che ha visto una decisa contrapposizione di uomini e di idee e si è chiusa il 24 novembre 2009 con l'elezione del Consiglio di amministrazione per il quadriennio 2009-2013.

E' stato un grande esercizio di democrazia, anche nei momenti di più acceso confronto, e il Comitato del 24 novembre ne è stato il momento più alto.

E' il primo bilancio d'esercizio che siete chiamati ad approvare e si riferisce all'ultimo anno di attività del Comitato dei delegati che vi ha preceduto.

A voi tutti un particolare ringraziamento per il supporto, spesso anche critico, che ci aiuta e ci stimola nel nostro lavoro quotidiano.

L'ultimo ringraziamento va al nostro personale dipendente. Nel 2009 è iniziata un'attività di formazione di tutto il personale, che intendiamo rendere sistematica e continua. Il nostro personale è la risorsa più importante per assolvere i compiti dell'Associazione e per rispondere al meglio alle esigenze dei nostri associati e crediamo fermamente che l'investimento in formazione comporterà i ritorni che ci attendiamo.

Da ultimo, consentitemi un affettuoso ricordo di Luciano Savino, il nostro storico Presidente che il 14 agosto ci ha lasciato. Il Consiglio di amministrazione gli ha intitolato l'auditorium della sede e ha apposto una targa che lo ricorda. I delegati hanno stretto i figli Sandra e Luca in un grande e commosso abbraccio nella messa del 23 novembre.

**per il Consiglio di amministrazione
il Presidente**

PAGINA BIANCA

Nota integrativa

NOTA INTEGRATIVA

Struttura del bilancio di esercizio

Il bilancio dell'esercizio 2009, 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. Il Bilancio è corredato 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, ora riuniti nel Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. 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 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 2008.

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 anche della revisione del bilancio d'esercizio 2009 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 dell' 8 aprile 2009 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 2009 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 e in base al regolamento amministrativo della Cassa, 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, che sono calcolate in maniera sistematica e costante, in funzione della prevista utilità futura.

Le aliquote di ammortamento applicate, in coerenza con lo scorso esercizio, sono:

Software	33%
----------	-----

Immobilizzazioni materiali

Sono esposte al costo di acquisto aumentato degli oneri accessori e delle spese di manutenzione che ne incrementano il valore. Il costo di acquisto viene svalutato in caso di perdita durevole di valore.

Gli importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento che sono calcolate in maniera sistematica e costante, in funzione della prevista utilità futura.

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. In particolare, la Cassa non procede più ad alcun ammortamento per gli immobili non strumentali poiché tale patrimonio immobiliare rappresenta l'investimento effettuato per far fronte ai propri impegni istituzionali. Tale comportamento è coerente con il principio contabile OIC n. 16 e confermato dall'art.2426 del codice civile.

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 di ammortamento applicate, in coerenza con lo scorso esercizio sono:

Immobile sede	3%
Attrezzature varie	15%
Hardware	33%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Impianti	25%