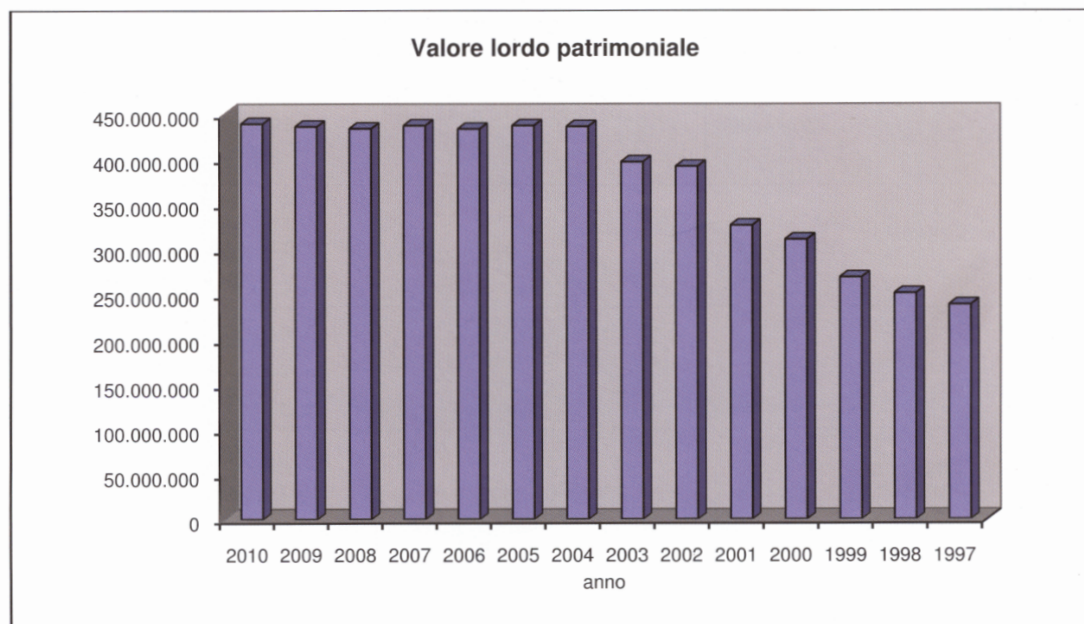


89	TRIESTE - Via Roma n.17 (2° piano)	21/07/2000	ufficio, soffitta - sede collegio	310.511	13.011	0,750
90	CASERTA - Via Santa Chiara snc edificio A (Traversa Via Appia n. 16)	18/10/2000	7 uffici, autorimessa, parcheggio	9.009.529	675.207	0,653
91	REGGIO EMILIA - Via J.F. Kennedy n. 121	15/03/2001	30 appartamenti, 30 box, 38 cantine, 4 depositi, 4 soffitte	4.799.440	23.354	0,484
92	ROMA - Via Simone Martini n. 126	29/09/2001	uffici, autorimessa, p.a. scoperti	5.780.254	398.250	0,774
93	TREVISO - Viale della Repubblica n. 205 (1° piano)	17/10/2001	ufficio, 3 p.a. scoperti - sede collegio	647.280	29.400	1,000
94	MASSA CARRARA - Via VII Luglio n. 16/B (3° piano)	14/12/2001	ufficio - sede collegio	222.466	8.591	1,000
95	ROMA - Via di Valcannuta n. 195	20/02/2002	60 appartamenti, 20 negozi, 60 box, 60 soffitte, 56 p.a. scoperti	16.501.671	724.932	0,984
96	ROMA - Via degli Aldobrandeschi nn. 105,107	27/06/2002	uffici, autorimessa	6.309.691		0,250
97	ROMA - Via di Tor Firenze nn. 56,58	30/07/2002	55 appartamenti, 2 negozi, 20 box, 36 p.a. scoperti	21.892.541	758.196	0,597
98	ROMA - Via dell'Umiltà n. 33	18/09/2002	uffici, negozi	11.098.644	415.132	0,694
99	BOLZANO - Via Lancia n. 8 (2° piano)	27/11/2002	ufficio, 9 p.a. coperti - sede collegio	1.306.338	53.658	1,000
100	ROMA - Via G. Paisiello nn. 24, 25 (piano terra int. 2)	23/10/2003	ufficio, giardino, box	2.824.828		1,000
101	ROMA - Via Sicilia n. 57	27/01/2004	Uffici, teatro, commerciale	20.921.612	316.089	0,452

102	LATINA – Viale Le Corbusier n. 159 (piano terra)	16/09/2004	Ufficio - sede collegio	365.236		1,000
103	ROMA – Viale Somalia n. 214	18/11/2004	42 appartamenti, 41 cantine, 1 magazzino, 1 laboratorio, 1 autorimessa, 5 negozi	13.289.684	506.532	0,419
104	CASERTA - Via Santa Chiara snc edificio C (Traversa Via Appia n. 16) (Polo Direzionale Regency)	28/12/2007	uffici, autorimessa	5.415.171	233.368	0,653
TOTALE				439.183.351	19.861.177	
TOTALE fondo A				386.597.717	19.121.277	
TOTALE fondo B				19.070.091	739.900	
Sede				33.515.543	-	
Immobili da reddito				405.667.808	19.861.177	

La consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2010 è pari a € 439.183.351 al lordo degli ammortamenti.

Di seguito si riporta il grafico che rappresenta, a far data dall'anno 1997, l'andamento dei valori in bilancio relativi all'intero patrimonio immobiliare.



Il patrimonio immobiliare della Cassa è rappresentato come segue:

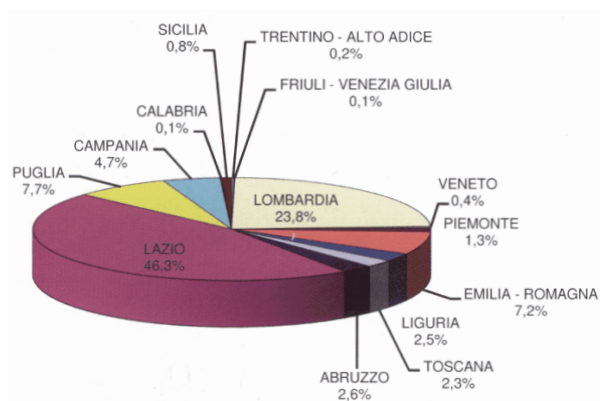
DESTINAZIONE D'USO	Valore lordo patrimoniale €	Canoni di locazione €	Superficie commerciale mq
RESIDENZIALE	211.157.866	12.079.527	225.571
DIREZIONALE	164.325.277	6.460.553	99.227
SCUOLA	8.643.680	559.547	27.804
CASERMA	4.700.135	356.866	9.379
INDUSTRIALE	16.840.850	404.684	35.719
SEDE	33.515.543	-	5.306
TOTALE	439.183.351	19.861.177	403.006

In particolare la consistenza patrimoniale risulta così distinta:

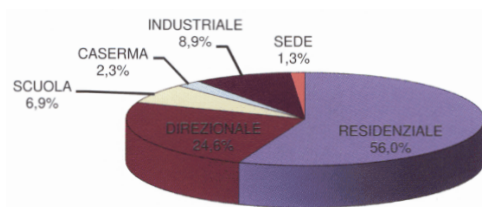
FONDO PREVIDENZIALE	Valore lordo patrimoniale €	Canoni di locazione €	Superficie commerciale mq
FONDO A	420.113.260	19.121.277	391.404
FONDO B	19.070.091	739.900	11.602

DESTINAZIONE D'USO	Valore lordo patrimoniale €	Canoni di locazione €	Superficie commerciale mq
RESIDENZIALE	211.157.866	12.079.527	225.571
USO DIVERSO	194.509.942	7.781.650	172.129
IMMOBILI DA REDDITO	405.667.808	19.861.177	397.700

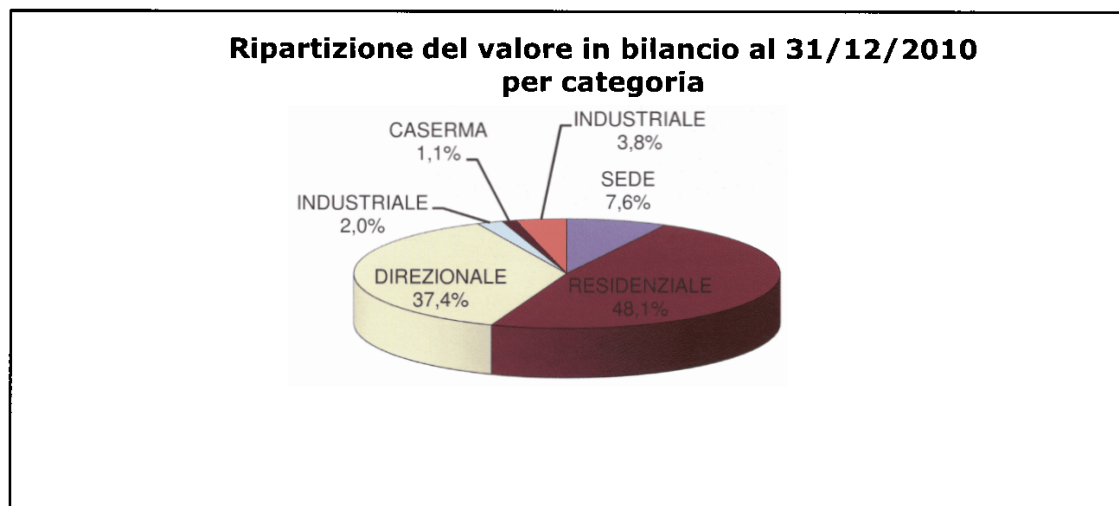
La superficie lorda commerciale è pari a mq 403.006 ed è così ripartita su base regionale:

**RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
SU BASE REGIONALE**

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

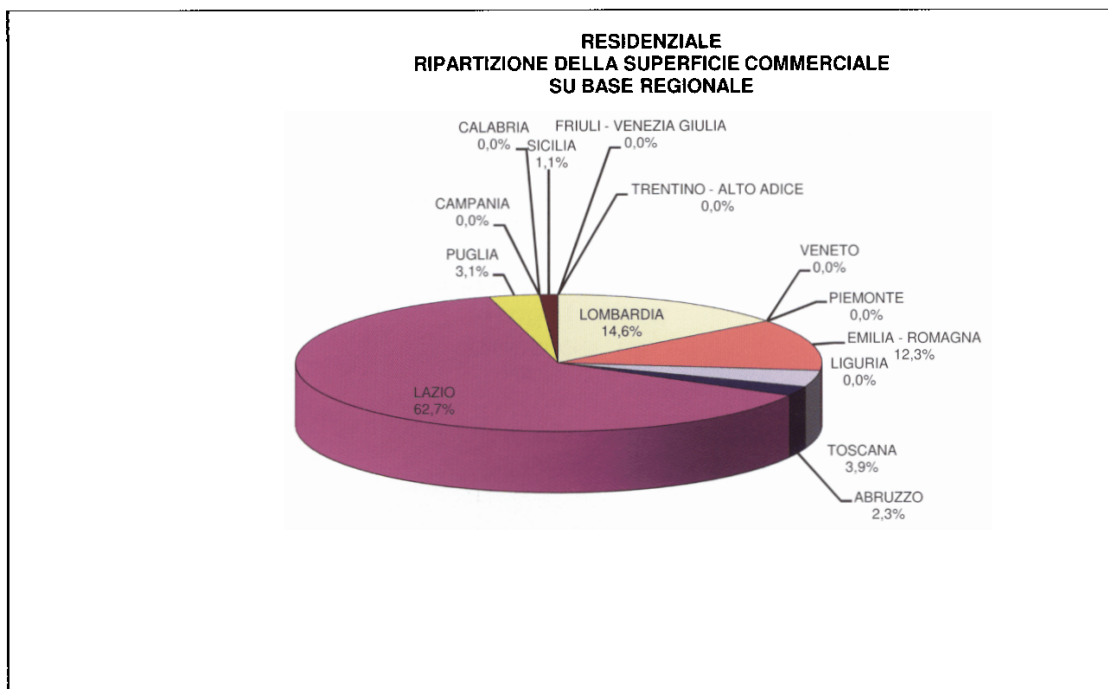
**RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
PER DESTINAZIONE D'USO**

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



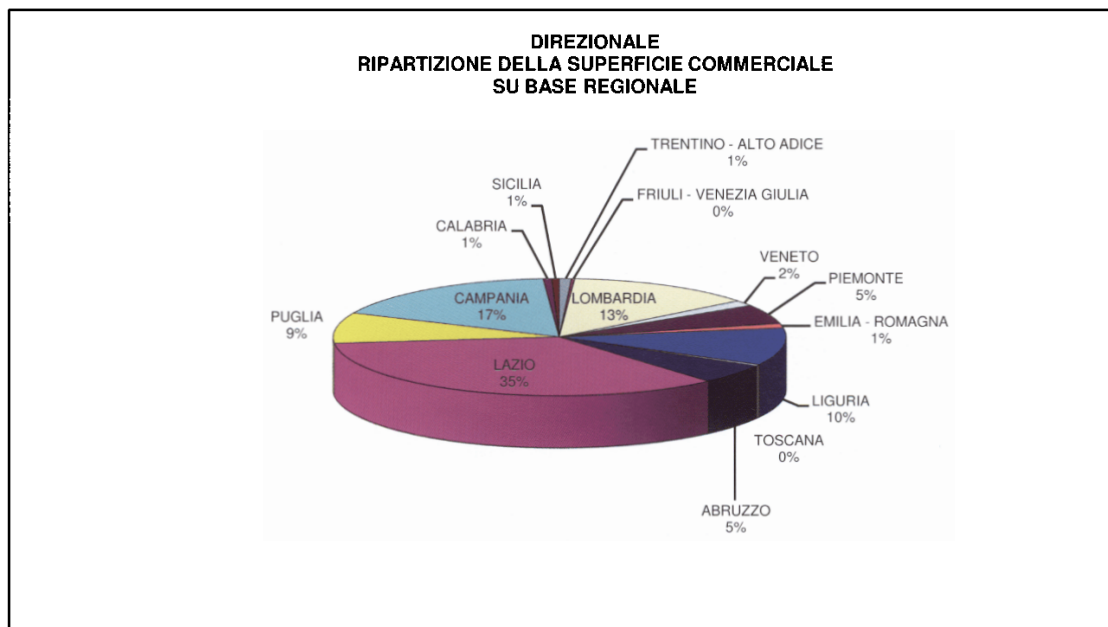
Il patrimonio residenziale è costituito da 38 edifici per un totale di circa 1600 appartamenti, oltre box e posti auto.

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

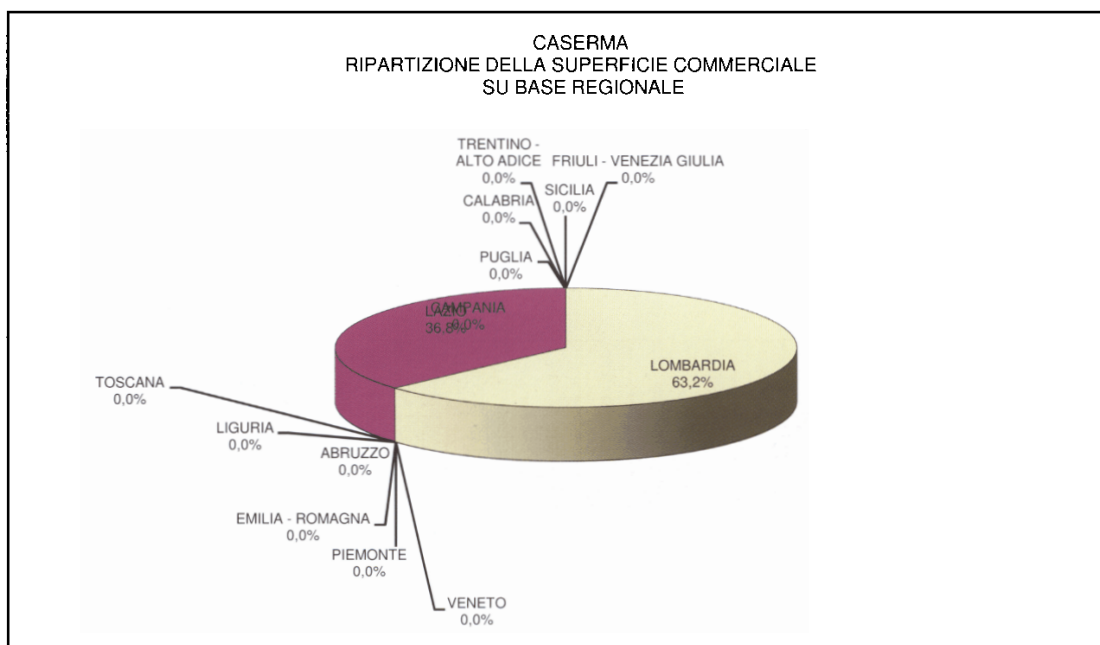
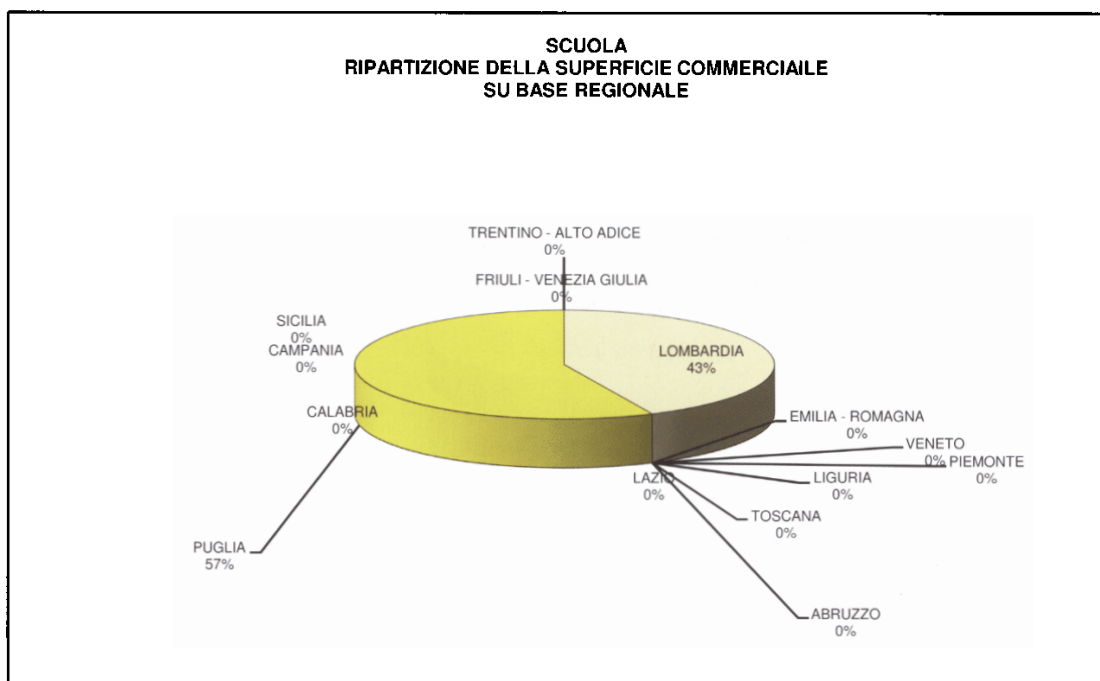


Il patrimonio a destinazione direzionale è composto da 21 edifici e da 27 unità indipendenti.

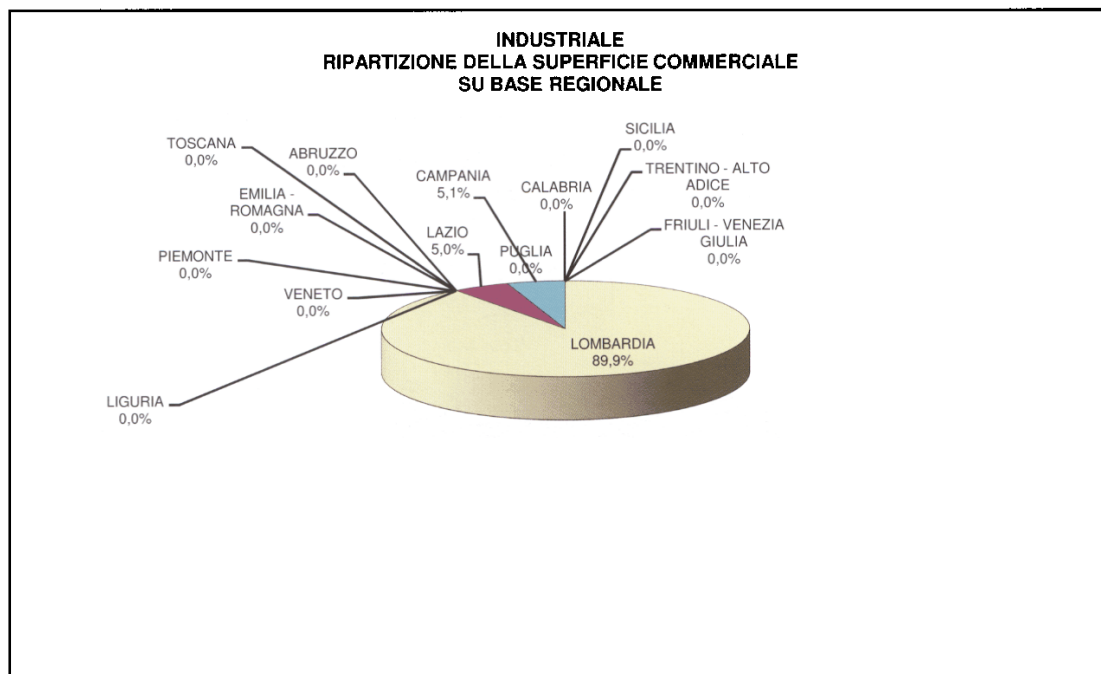
La ripartizione regionale delle superfici degli immobili direzionali è graficamente così rappresentabile:



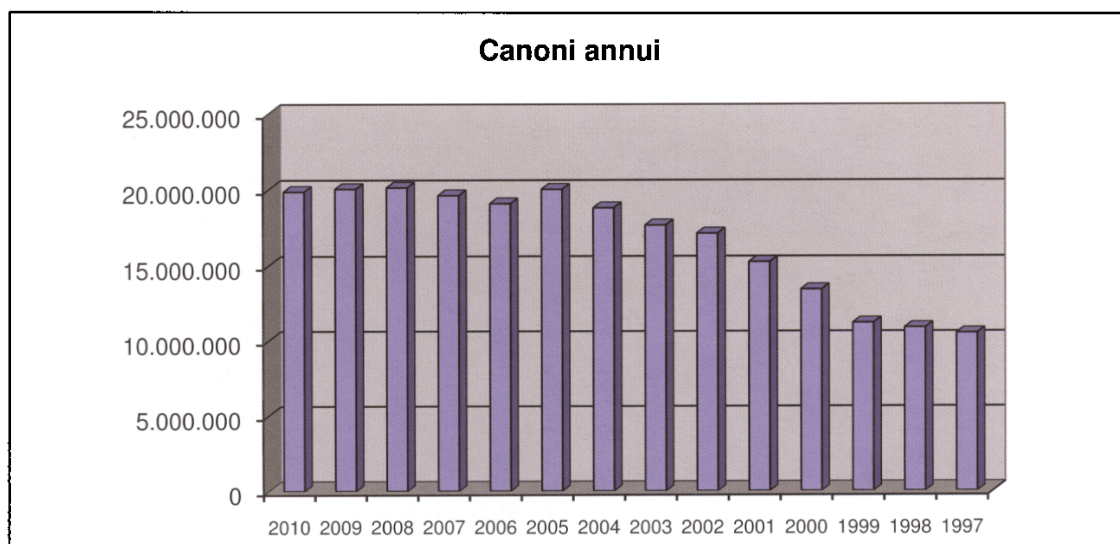
Il patrimonio con destinazione scuole e caserme è costituito complessivamente da 6 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:



Il patrimonio con destinazione industriale e commerciale è costituito da 8 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:

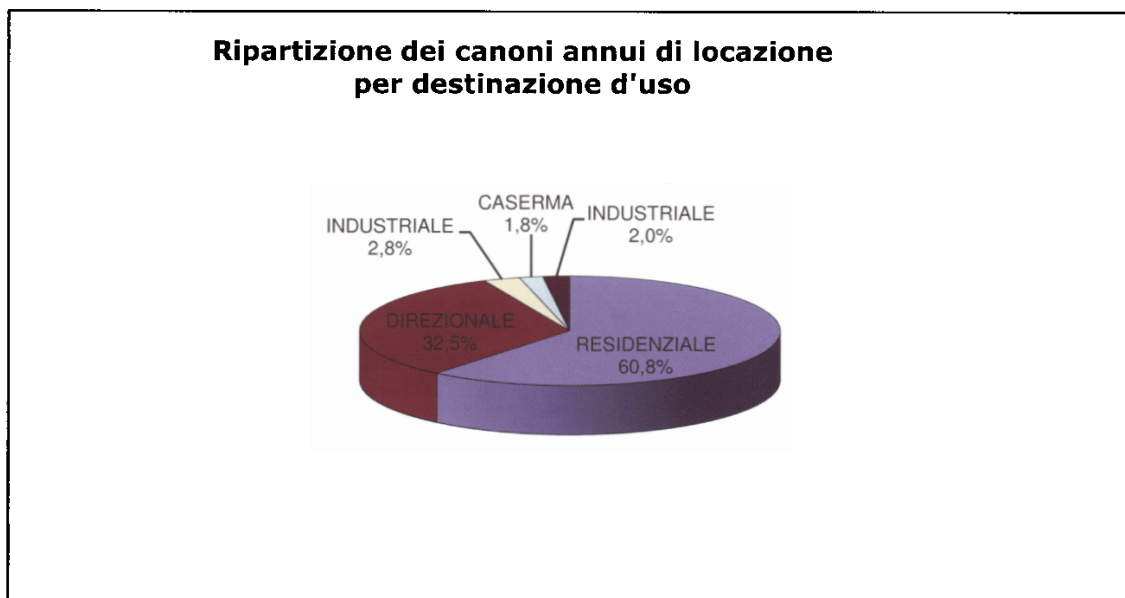


Di seguito si riporta il grafico che rappresenta, a far tempo dall'anno 1997, l'andamento dei canoni di locazione relativi all'intero patrimonio immobiliare:



I canoni annui di locazione relativi al 2010 sono pari a € 19.861.177; la redditività lorda (riferita ai soli canoni) del complessivo patrimonio immobiliare, sul valore lordo di bilancio è pari al 4,53%.

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



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.

Infine, sono in corso le procedure per la scelta della Società Sgr per apportare il patrimonio residenziale al fine di procedere alla dismissione, 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.

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

Conto economico gestione immobiliare – situazione al 31/12/2010

ricavi	Preventivo 2010 assestato	esercizio corrente	esercizio precedente
proventi da patrimonio immobiliare - canoni	20.760.000	19.861.178	20.040.348
proventi da alienazione immobili	0	1.260.637	0
proventi da patrimonio immobiliare - recuperi oneri vari	430.000	682.626	603.373
proventi da patrimonio immobiliare - interessi di mora	20.000	26.170	28.297
totale ricavi	21.210.000	21.830.611	20.672.018
redditività lorda	5,3	5,4	5,1
costi			
spese portieri (il 10 % è a carico della proprietà)	531.500	534.379	514.952
manutenzioni, riparazioni di locali e impianti e direzione lavori	1.900.000	1.930.585	1.758.736
competenze per la gestione	1.665.000	1.687.316	1.694.922
spese condominiali	767.000	804.512	709.781
telefoniche	7.000	4.695	4.815
premi di assicurazioni	155.000	163.989	110.939
imposte e tasse ICI e (varie)	2.040.000	2.076.990	2.156.759
imposta di registro su contratti di locazione	250.000	197.271	224.968
consulenze per investimenti immobiliari	150.000	134.400	168.680
assistenza legale , giudiziale e stragiudiziale	430.000	585.941	190.310
accantonamento per rischi su crediti	0	419.164	276.167
imposte sui redditi dei fabbricati	5.850.000	5.460.156	5.737.420
totale costi	13.745.500	13.999.398	13.548.449
risultato economico	7.464.500	7.831.213	7.123.569
redditività netta	1,8	1,9	1,8

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio, a inizio aprile 2011, la Corte di Cassazione ha deciso, in senso sfavorevole per la Cassa, numerosi giudizi che vertono sul cosiddetto pro-rata.

Stiamo valutando con i nostri legali le iniziative da adottare a seguito delle sentenze e con i nostri attuari l'impatto che le sentenze, se ripetute e generalizzate, possono avere sul bilancio tecnico.

Questo bilancio consuntivo accantona l'importo necessario al pagamento delle sentenze di Cassazione che erano state appellate dai pensionati a seguito di sentenza di secondo grado favorevole per la Cassa. Per le altre sentenze emesse dalla Corte di Cassazione, a seguito di un giudizio di secondo grado già a noi sfavorevole non è necessario provvedere ad accantonamenti, in quanto il relativo onere è già compreso nei costi delle prestazioni, dal momento dell'esecuzione della sentenza di merito che aveva condannato la Cassa.

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 l'anno della lunga campagna elettorale che si è chiusa il 24 novembre 2009 con l'elezione del Consiglio di amministrazione per il quadriennio 2009-2013.

Il 2010 è stato l'anno in cui, insieme, abbiamo affrontato il problema della chiusura di Previra Immobiliare e, insieme, abbiamo avviato la riflessione sulla riforma del nostro sistema previdenziale.

Il bilancio tecnico al 31 dicembre 2009, che l'assemblea dei delegati del 29-30 novembre 2010 ha approvato all'unanimità, ha verificato il peggioramento che ci attendevamo dei nostri conti. La crisi iniziata nel 2008 ha duramente colpito tutti i liberi professionisti. La nostra categoria non ne è stata esente. I volumi d'affari dei nostri iscritti, sui quali viene calcolato il contributo integrativo, che da solo determina le prospettive del nostro bilancio tecnico, non sono aumentati secondo le aspettative assunte nella redazione del precedente bilancio tecnico.

Ne abbiamo preso coscienza insieme e insieme abbiamo avviato un dibattito, che prevediamo di concludere subito dopo l'estate, e che ha coinvolto i nostri associati nei tanti incontri sul territorio. Non è facile, per loro, aderire a ulteriori inasprimenti delle regole pensionistiche, dopo la drastica riforma del 2004.

Vi chiediamo di continuare ad accompagnarci in questo non facile percorso e vi ringraziamo per l'aiuto, l'accurata partecipazione e il consenso critico che hanno accompagnato il nostro lavoro.

Grazie, infine, ai nostri dipendenti, ai quali continueremo a chiedere sempre un po' di più.

**per il Consiglio di amministrazione
il Presidente**

NOTA INTEGRATIVA

PAGINA BIANCA

Struttura del bilancio di esercizio

Il bilancio dell'esercizio 2010, 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.

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 2009.

Revisione del bilancio di esercizio

Il Bilancio di esercizio è sottoposto a revisione contabile 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 28 maggio 2010, l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio per il triennio 2010 – 2012 è stato affidato alla Mazars S.p.A..

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

Nella seduta del 14 aprile 2011 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 2010 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.