incremento pari al 6% circa, è così scomponibile:

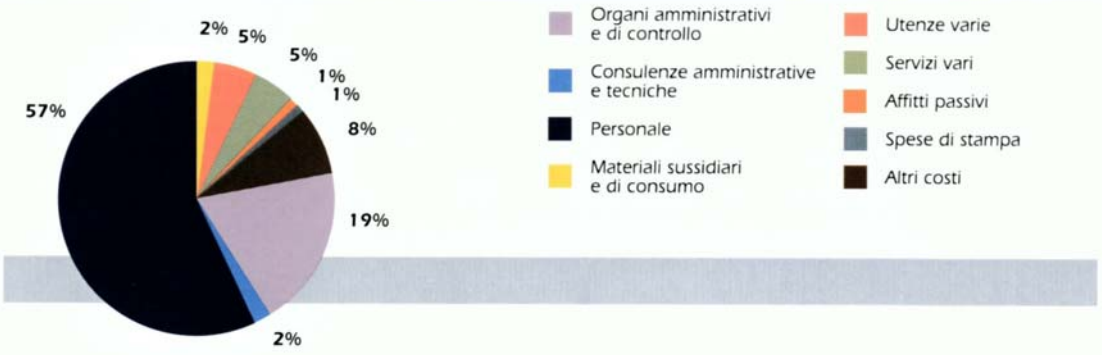
1. Costi per convegni vari Lit. 576.994.446
2. Conferenza straordinaria di Genova Lit. 113.502.313

1) I costi per convegni vari sono riconducibili principalmente all'organizzazione del Convegno Avvocatura Europea (98 milioni) e dell'Incontro con Avvocatura (12 milioni), alle spese sostenute per la partecipazione al XXVI Congresso Nazionale Forense - Firenze (254 milioni), al Congresso di Valencia (7 milioni), al 45° Congresso UIA - Torino (81 milioni) e al Convegno ADR - Rimini (41 milioni), e all'erogazione dei contributi in favore dei comitati organizzatori del Convegno "Donna nell'Avvocatura" (10 milioni), Conferenza nazionale preliminare sulla Giustizia - Palermo (20 milioni), Congresso Straordinario A.I.G.A. - Torino (15 milioni), Convegno "la Nuova Frontiera del Processo Civile" (10 milioni), III Consulta Nazionale ASTAF (15 milioni).

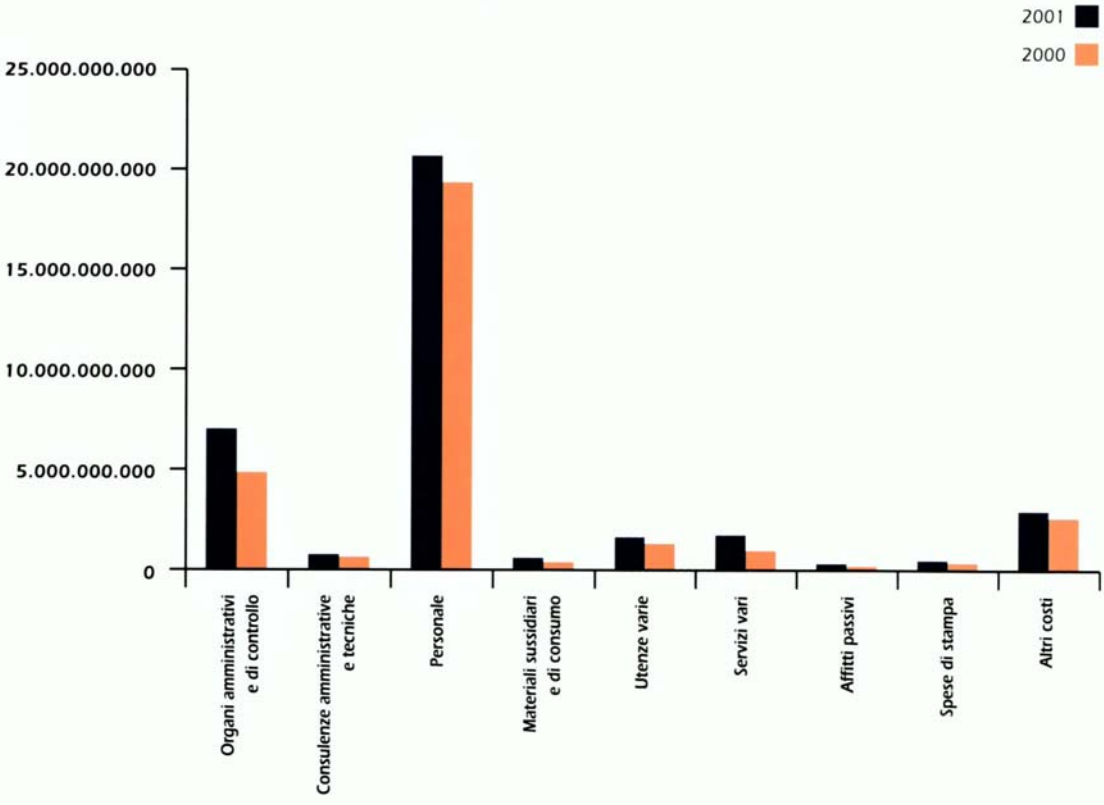
Gli importi risultano nettati dei contributi ricevuti a parziale copertura delle spese.

2) La Conferenza straordinaria Euro 2002 "Previdenza e libere professioni", tenutasi a Genova dal 5 all'8 aprile, ha replicato il successo di adesioni da parte degli Avvocati verificatosi in occasione della VII Conferenza Forense; anche in tale circostanza gli oneri aggiuntivi dovuti alla grande affluenza hanno comportato un aumento del costo unitario inizialmente previsto per singolo partecipante e un costo totale di circa Lit.113 milioni.

Composizione dei costi della Sede 2001



Analisi dei costi della Sede nel biennio 2000-2001



ONERI STRAORDINARI

SOPRAVVENIENZE PASSIVE

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Sopravvenienze passive	2.491.279.580	*1.923.129.785

*La voce comprende l'importo di Lit. 12.324.754 inserito nelle "retribuzioni portieri"

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Sopravvenienze passive	1.286.638,53	*993.213,65

*La voce comprende l'importo di Euro 6.365,20 inserito nelle "retribuzioni portieri"

In questa sezione del Conto Economico vengono esposte tutte quelle voci che, pur non essendo di competenza dell'esercizio, si sono manifestate nel corso dello stesso. Le poste più significative sono di seguito elencate:

- **Sopravvenienze passive varie** - pari a Lit. 1.298.787.427 registrano un incremento rispetto al dato 2000 (Lit. 1,036 miliardi) di circa il 25,3% e sono principalmente costituite:
  - per circa il 47,2% da imposte e tasse di competenza dell'esercizio 2000 accertate solo nel corso dell'esercizio in chiusura a vario titolo e per imposte su capital gain per operazioni a cavallo d'anno;
  - per circa il 25,7% da importi inerenti gli assestamenti eseguiti per il riallineamento dei portafogli delle gestioni esterne relativamente a svalutazioni dell'anno 2000 e delle imposte su dividendi SIM;
  - per circa il 6,6% da spese inerenti conguagli eseguiti su periodi pregressi per quanto concerne le spese condominiali dei locali della sede o adeguamento dei canoni di locazione passivi;
  - per circa il 20,5% da spese di varia natura.
- **Sopravvenienze passive per restituzione contributi** - pari a Lit. 759.851.992. Il dato costituisce l'importo restituito agli iscritti a titolo di contributi versati in misura maggiore del dovuto. La liquidazione viene eseguita dall'ufficio Iscrizioni e Contributi a seguito della revisione delle posizioni contributive; nel corso del 2001 molte lavorazioni hanno riguardato la restituzione delle sanzioni e degli intessi a fronte dell'applicazione dell'art. 14 del nuovo Regolamento.

INSUSSISTENZE DELL'ATTIVO

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Insussistenze nell'attivo	2.888.179	97.701.423

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Insussistenze nell'attivo	1.491,62	50.458,57

Si tratta di importi che rettificano le poste attive dello Stato Patrimoniale e sono costituite essenzialmente dagli assestamenti eseguiti sui crediti inerenti la richiesta di imposte recuperabili tramite istanze di rimborso prodotte in anni pregressi.

MINUSVALENZE

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Minusvalenze su att. imm.to	9.613.710	11.860.000

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Minusvalenze su att. imm.to	4.965,07	6.125,18

L'importo si riferisce alle minusvalenze rilevate a seguito della dismissione di una autovettura del parco macchine della Cassa e della permuta delle affrancatrici in uso all'ufficio postale interno resasi necessaria a seguito dell'entrata in vigore dell'Euro.

RETTIFICHE DI VALORI

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Rettifiche di valori	**46.035.478.384**	**53.798.531.105**
Svalutazione di attivo circolante	46.035.589.384	53.798.531.105

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Rettifiche di valori	**23.775.340,41**	**27.784.622,55**
Svalutazione di attivo circolante	23.775.340,41	27.784.622,55

L'importo costituisce l'accantonamento al fondo oscillazione titoli necessario per l'adeguamento del fondo stesso alla svalutazione al 31.12.2001 dei titoli non costituenti immobilizzazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla voce "fondo oscillazione titoli" dello Stato Patrimoniale.

RETTIFICHE DI RICAVI

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Rettifiche di ricavi	**12.521.837.456**	**4.894.014.229**
Restituzioni varie	77.741.251	33.778.296
Interessi depositi cauzion. inquilini	94.307.532	82.944.506
Sgravi trattenuti	12.349.788.673	4.777.291.427

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Rettifiche di ricavi	**6.466.989,34**	**2.527.547,41**
Restituzioni varie	40.150,00	17.445,03
Interessi depositi cauzion. inquilini	48.705,78	42.837,26
Sgravi trattenuti	6.378.133,56	2.467.265,12

Restituzioni varie - Rilevato in bilancio per un ammontare complessivo di Lit. 77.741.251, è costituito per il 97% da restituzione di buoni sgravi non trattenuti dalle Concessionarie per mancanza di carico dei ruoli o rimborsati ai professionisti e per circa il 3% da rimborso di contributi dell'anno versati in misura maggiore del dovuto.

Interessi depositi cauzionali inquilini - Si riferisce agli interessi maturati sui depositi cauzionali in essere alla data del 31.12.2001 relativi agli immobili in locazione. Per l'esercizio in chiusura si rileva un incremento pari a circa il 13,7% rispetto al dato consuntivato nel 2000.

Sgravi trattenuti - Come già rilevato nel precedente esercizio, la riforma del sistema di riscossione, ha reso necessario evidenziare anche contabilmente, come concordato con l'Ufficio Iscrizioni, la diversa modalità di abbattimento del credito verso i Concessionari. Si è quindi provveduto a differenziare gli sgravi trattenuti, emessi sui ruoli con obbligo dell'anticipazione, dagli sgravi emessi a "discarico" dei ruoli esclusi dall'obbligo del non riscosso per riscosso; questi ultimi vanno considerati, infatti, in diminuzione del carico del ruolo dato in riscossione.

Per quanto sopra esposto, si ritiene opportuno fornire di seguito la composizione analitica della voce "sgravi trattenuti":

- Lit. 1.493.112.984 - sgravi trattenuti su ruoli
- Lit. 10.856.675.689 - discarichi su ruoli.

Come già precedentemente specificato nei "crediti verso iscritti" dell'attivo circolante, la predetta riforma sulla riscossione a mezzo ruoli esattoriali ha imposto un adeguamento della contabilità legata alla rilevazione dei discarichi; si è proceduto infatti per questi ultimi, sulla base delle specifiche fornite dall'Ufficio Iscrizioni riguardo la causale di emissione del provvedimento di discarico nonché del codice tributo, ad individuare quelle tipologie che, pur abbattendo il credito nei confronti dei Concessionari per importi non più dovuti, non costituiscono altresì una minor pretesa nei confronti dei professionisti poiché spostano, ad esempio, come nelle rateazioni, soltanto i tempi di riscossione o ne modificano le modalità di incasso. Pertanto il dato globale dei discarichi emessi nel corso dell'esercizio 2001 risulta essere di circa Lit. 15,2 miliardi di cui circa Lit. 4,4 miliardi iscritti nella voce "crediti verso iscritti per accertamento contributi vari" nell'attivo circolante al quale si rinvia per ulteriori chiarimenti.

R I C A V I

C O N T R I B U T I

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Contributi:	**927.820.646.120**	**827.081.080.513**
Contributi art. 10 - autotassazione	410.000.000.000	360.000.000.000
Contributi art. 11 - autotassazione	190.000.000.000	165.000.000.000
Contributi art. 10 - ruoli	175.157.495.116	172.421.176.677
Contributi art. 11 - ruoli	54.543.307.976	55.927.816.748
Contributi di maternità - ruoli	20.225.050.000	17.731.600.000
Sanzioni amministrative	8.025.974.744	13.465.971.239
Contributi da Enti Previdenziali	5.331.441.526	5.318.811.799
Altri contributi	64.537.376.758	37.215.704.050

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Contributi:	**479.179.373,81**	**427.151.730,14**
Contributi art. 10 - autotassazione	211.747.328,63	185.924.483,67
Contributi art. 11 - autotassazione	98.126.810,83	85.215.388,35
Contributi art. 10 - ruoli	90.461.296,78	89.048.106,24
Contributi art. 11 - ruoli	28.169.267,70	28.884.306,81
Contributi di maternità - ruoli	10.445.366,61	9.157.607,15
Sanzioni amministrative	4.145.070,03	6.954.593,75
Contributi da Enti Previdenziali	2.753.459,76	2.746.937,05
Altri contributi	33.330.773,48	19.220.307,11

Anche quest'anno, la crescita dei contributi viene confermata; in modo particolare, l'aumento dei contributi per autotassazione rispecchia il trend positivo che si è andato consolidando negli esercizi precedenti.

Quest'ultimo fenomeno è dovuto sia al crescente aumento del numero dei professionisti iscritti agli Albi e alla Cassa e all'attività informativa svolta dalla Cassa stessa e dagli Ordini professionali.

Anche la forbice generata dal raffronto tra "contributi soggettivi ed integrativi" e quanto "erogato per pensioni", conferma il graduale miglioramento di tale rapporto passando dai circa 131 miliardi del 1997, a 148 miliardi del 1998, 152 miliardi del 1999, 170 miliardi del 2000 per poi arrivare ai circa 192 miliardi dell'attuale esercizio.

CONTRIBUTI IN AUTOTASSAZIONE

Il dato relativo all'autotassazione dell'anno 2001 per eccedenze dovute a titolo ex art. 10 e art. 11, risulta essere rispettivamente pari a Lit. 410 miliardi e Lit. 190 miliardi.
Rispetto al dato relativo all'anno 2000 si è registrato un incremento pari a circa il 14.29% confermandone l'andamento positivo in virtù del sempre crescente numero di professionisti iscritti agli Albi e alla Cassa che hanno sviluppato una maggiore sensibilità riguardo l'adempimento dell'obbligo di dichiarazione.
E' bene ribadire che il dato esposto in bilancio rappresenta la rilevazione per competenza dei contributi eccedenti i minimi dovuti sulla base dei dati reddituali comunicati dagli iscritti agli albi con l'invio del Mod5/01.

CONTRIBUTI MINIMI SU RUOLI

Il dato "contributi art. 10, art. 11, maternità - ruoli" è costituito sia dai minimi calati sul ruolo 2001 che dall'accertamento ad integrazione, necessariamente eseguito per rispondere al principio della competenza economica; si rammenta, infatti, che i contributi calati a ruolo vengono determinati sulla base del numero degli iscritti accertati alla data di definizione dello stesso vale a dire circa un anno prima rispetto alla data di chiusura dell'esercizio a cui si riferiscono. Tale dato va quindi implementato sulla base della determinazione del numero reale degli iscritti risultante al 31.12.2001; l'integrazione è stata allocata nel "credito verso iscritti per accertamento contributi" nella sezione dei crediti verso iscritti dell'attivo circolante nello Stato Patrimoniale alla quale si rimanda per ulteriori dettagli. L'incremento dei contributi minimi registrato rispetto al dato al 31.12.2000 è pari a circa il 1,56% rispetto al dato del 2000.
Di seguito, si indica l'importo dei contributi minimi per l'anno 2001come rideterminati dal Consiglio di Amministrazione del 19.05.2000:

- Lit. 2.130.000 per art. 10
- Lit. 640.000 per art. 11
- Lit. 215.000 per contributo maternità

Si ritiene opportuno, per una corretta lettura del dato contabile esposto, precisare quanto segue:

- i contributi per maternità hanno registrato un incremento pari a circa il 14,06% rispetto all'esercizio precedente
- i "contributi per art. 10 ruoli" sono composti sia dei contributi minimi, circa Lit. 174,8 miliardi contro i 161,4 miliardi circa dell'anno 2000, che dalle eccedenze art. 10 richieste tramite ruolo, per un importo di circa Lit. 311 milioni contro i 10,9 miliardi circa del 2000. Il rilevante differenziale esistente su questa ultima voce trova la sua giustificazione nell'attività di accertamento contributivo relativo al Mod5/96, e marginalmente le annualità precedenti, svolta nel corso dell'esercizio 2000 dall'Ufficio Vigilanza, che è sfociata nell'iscrizione a ruolo 2000 della somma precedentemente riportata. Leggendo i dati così disaggregati è chiaramente individuabile il reale incremento dei contributi

minimi che risulta essere, in percentuale, circa l'8,3%;

- i "contributi per art. 11 ruoli" sono composti sia da contributi minimi, circa Lit. 54,3 miliardi contro i 50,3 miliardi dell'anno 2000, che dalle eccedenze art. 11 richieste tramite ruolo, per un importo di circa Lit. 151 milioni contro i 5,5 miliardi circa dell'anno 2000. Fatte salve le medesime considerazioni effettuate per l'art. 10 la percentuale di incremento dei soli contributi minimi risulta essere circa l'8%. Un ultima considerazione da fare relativamente alle eccedenze art. 10 e 11 iscritte a ruolo, che risultano essere in misura quasi irrilevante nel 2001, è relativa al fatto che l'attività dell'Ufficio Vigilanza circa l'accertamento di irregolarità contributive iscritte nel ruolo emesso in corso d'anno, ha riguardato quasi esclusivamente il Mod5/97 anno per il quale esisteva l'accertamento residuo iscritto nei "crediti verso iscritti per autotassazione" ai quali si rimanda per ulteriori chiarimenti.

Per avere la misura complessiva dei contributi richiesti tramite ruolo esattoriale vanno, comunque, anche considerate le voci:

- "sopravvenienze attive", circa Lit. 11,4 miliardi, per i contributi accertati e posti in riscossione relativamente ad anni pregressi;
- "altri contributi", circa Lit. 45,5 miliardi, per gli importi relativi alle rateazioni a vario titolo per Sanatoria ed iscrizioni ordinarie per il cui approfondimento si rimanda ai commenti relativi.

SANZIONI AMMINISTRATIVE

La voce accoglie circa Lit. 8 miliardi, di cui circa il 92% è relativo alle sanzioni poste in riscossione tramite ruoli 2001 ed il restante 8% circa è relativo alle sanzioni applicate sui recuperi diretti di contributi; si rammenta che il dato del ruolo è comprensivo anche degli interessi e che le sanzioni risultano iscritte già alla luce del nuovo regolamento predisposto dal Comitato dei Delegati nella seduta del 19 maggio 2000 ed approvato con Decreto Ministeriale n. 9PS/82647/AVV-L-43.

CONTRIBUTI DA ENTI PREVIDENZIALI

Rappresentano i contributi versati alla Cassa da altri Istituti di Previdenza a seguito di domande di ricongiunzione da parte di iscritti presso altre forme previdenziali. Il dato risulta sostanzialmente stabile rispetto a quello risultante ala chiusura dell'esercizio 2000.

ALTRI CONTRIBUTI

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Iscrizione anni preced.	12.012.615.601	12.138.036.963
Ripristini contributivi	130.136.029	79.596.584
Riscatto e ricongiunzione	8.705.629.133	7.339.328.398
Insolvenze contributive	1.296.798.598	1.074.755.415
Depositi spese cancelleria	400.637.138	101.576.041
Contributi norm. preced.	41.327.062	27.589.206
Sgravi riversati	6.277.151	30.027.026
Riversamenti delle conces.	316.399	1.355.905
Rateazioni su ruoli	2.819.593.777	2.892.862.843
Altri contributi	10.460.761.543	0
Sanatoria L.662/96	28.663.284.327	13.530.575.669
TOTALE	**64.537.376.758**	**37.215.704.050**

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Iscrizione anni preced.	6.203.998,20	6.268.772,93
Ripristini contributivi	67.209,65	41.108,20
Riscatto e ricongiunzione	4.496.082,23	3.790.446,79
Insolvenze contributive	669.740,58	555.064,85
Depositi spese cancelleria	206.911,81	52.459,65
Contributi norm. preced.	21.343,65	14.248,64
Sgravi riversati	3.241,88	15.507,66
Riversamenti delle conces.	163,41	700,27
Rateazioni su ruoli	1.456.198,66	1.494.038,97
Altri contributi	5.402.532,47	0
Sanatoria L.662/96	14.803.350,94	6.987.959,15
TOTALE	**33.330.773,48**	**19.220.307,11**

Gli "altri contributi" hanno registrato un incremento sul totale del 73,41% rispetto al valore al 31.12.2000. Per poter correttamente interpretare l'impennata del dato contabile esposto in bilancio si ritiene necessaria effettuare una analisi frammentata sulle varie voci che compongono il dato stesso. Se si prendono in considerazione i soli contributi caratteristici della gestione ordinaria della Cassa - vale a dire quelli inerenti le varie tipologie di iscrizione, i contributi relativi alle istituzioni del riscatto e ricongiunzione, le rateazioni sui ruoli esattoriali, ecc. - si denota un incremento dell'anno di circa il 7,3% attestante la fisiologica crescita del gettito contributivo legato all'evoluzione del numero di iscritti. Le voci che, invece, giustificano il notevole aumento registrato sono quelle legate a fenomeni temporanei e straordinari, quali la Sanatoria contributiva (+ del 100%), ovvero l'avvio di nuove attività degli uffici istituzionali che, al momento del loro avvio, producono un gettito "anomalo" in quanto normalmente tendono a sanare periodi pregressi; questa ultima riflessione vale, quest'anno, per

quanto concerne gli "altri contributi" che accoglie l'accertamento eseguito dall'Ufficio Vigilanza dei contributi, con relative sanzioni ed interessi, derivante dalla definizione dei redditi degli avvocati a seguito dell'incrocio dei dati reddituali dichiarati alla Cassa con quelli dichiarati nelle sedi fiscali per il periodo 1987/1990. Si rammenta che tale importo è esposto anche nell'attivo circolante dello Stato Patrimoniale nella voce "crediti verso iscritti per accertamento contributi vari" al quale si rinvia per ulteriori chiarimenti. Per quanto concerne la Sanatoria previdenziale legge 662/96 si fornisce di seguito il dato analitico, distinto per tipologia, degli importi che concorrono a formarne l'aggregato.

VALORI IN LIRE

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998	Valore al 31.12.1997
Sanatoria contributiva	16.264.515.560	5.344.501.087	15.234.139.998	14.741.585.309	16.000.000.000
Regolarizzazioni iscriz.uff.	4.331.437.096	23.231.750	5.362.618.288	5.863.048.777	0
Regolarizzaz. iscriz.tardive	6.865.580.971	6.712.656.432	1.218.522.870	8.123.487.107	0
Iscrizioni ultraquarantenni	1.199.950.700	1.296.136.400	512.512.101	2.015.121.286	0
Retrodatazione	1.800.000	154.050.000	669.887.233	24.461.818.246	0
TOTALE	**28.663.284.327**	**13.530.575.669**	**22.997.680.490**	**55.205.060.725**	**16.000.000.000**

VALORI IN EURO

	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998	Valore al 31.12.1997
Sanatoria contributiva	8.399.921,27	2.760.204,46	7.867.776,70	7.613.393,44	8.263.310,39
Regolarizzazioni iscriz.uff.	2.237.000,57	11.998,20	2.769.561,21	3.028.011,99	0
Regolarizzaz. iscriz.tardive	3.545.776,66	3.466.797,73	629.314,54	4.195.430,96	0
Iscrizioni ultraquarantenni	619.722,82	669.398,59	264.690,41	1.040.723,29	0
Retrodatazione	929,62	79.560,19	345.967,88	12.633.474,80	0
TOTALE	**14.803.350,94**	**6.987.959,15**	**11.877.310,75**	**28.511.034,48**	**8.263.310,39**

Per poter dare una corretta chiave di lettura al dettaglio sopra esposto, si ritiene opportuno ricordare che:

- la riforma della riscossione dei ruoli esattoriali, come già ripetutamente sottolineato in precedenza, ha comportato, anche per la Sanatoria previdenziale ex art. 2, comma 2, L. 662/96, lo slittamento delle date originarie prefissate per le richieste di pagamento relativamente a tale modalità di incasso spostando al ruolo 2001 l'iscrizione della terza ed ultima rata sia per la sanatoria contributiva (Lit. 15 miliardi circa) che per le iscrizioni d'ufficio (Lit. 4,3 miliardi circa);
- nell'esercizio in chiusura si è proceduto all'accertamento della I e II rata, per l'importo residuo, e della III rata delle regolarizzazioni per iscrizioni tardive, recuperate con il ruolo 2001 (circa Lit. 6,7 miliardi);
- nel ruolo 2001 è stato altresì caricato il residuo della I e II rata e l'intera III rata delle "iscrizioni ultraquarantenni" con relativo accertamento (circa Lit. 1,2).

Per ulteriori dettagli in merito agli importi relativi alla Sanatoria L.662/96 si rinvia alla voce "crediti verso iscritti" dello Stato Patrimoniale.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

VALORI IN LIRE

RICAVI	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Canoni di locazione	30.539.577.291	30.961.653.078
Risarcimento danni appartamenti	17.428.181	33.645.000
Recupero spese portierato	958.262.202	925.379.163
Sopravv. attive per recuperi vari	439.662.748	48.533.697
TOTALE RICAVI	**31.954.930.422**	**31.969.210.938**

VALORI IN LIRE

COSTI	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Manutenzione ordinaria	1.373.506.604	1.066.393.678
Comp. Gestori e consegn. Immobili	78.825.600	78.656.914
Altre spese	114.387.910	235.819.908
Assicurazioni immobili	250.731.759	289.603.446
Spese portierato	1.182.659.006	1.160.994.632
Riparazione straordinaria	1.593.294.157	792.635.522
TOTALE COSTI	**4.593.405.036**	**3.624.104.100**

VALORI IN EURO

RICAVI	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Canoni di locazione	15.772.375,39	15.990.359,34
Risarcimento danni appartamenti	9.000,90	17.376,19
Recupero spese portierato	494.901,13	477.918,45
Sopravv. attive per recuperi vari	227.066,86	25.065,56
TOTALE RICAVI	**16.503.344,28**	**16.510.719,55**

VALORI IN EURO

COSTI	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000
Manutenzione ordinaria	709.356,96	550.746,37
Comp. Gestori e consegn. Immobili	40.710,02	40.622,91
Altre spese	59.076,43	121.790,82
Assicurazioni immobili	129.492,15	149.567,70
Spese portierato	610.792,40	599.603,69
Riparazione straordinaria	822.867,76	409.362,08
TOTALE COSTI	**2.372.295,72**	**1.871.693,57**

RICAVI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CANONI DI LOCAZIONE

La voce accoglie gli importi relativi ai ricavi ottenuti dalla locazione di immobili di proprietà della Cassa.

L'aumento dei canoni per l'aggiornamento ISTAT è neutralizzato dalla diminuizione dei canoni di due importanti unità locate:

Gruppo Coin P.le Cantore Milano

TIM Via di Tor Pagnotta 88/90 Roma

Il patrimonio immobiliare della Cassa, nel corso del 2001, si è arricchito con gli acquisti dei cespiti di Via Crescenzio - Roma provenienti dalla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici.

Il patrimonio immobiliare è composto da oltre 30 complessi immobiliari, tali complessi sono adibiti ad uso abitativo, accessorio (box, cantine ecc.), ufficio e commerciale. La destinazione d'uso abitativo consta di circa 1.400 abitazioni concentrate tra Roma Modena e Catania. Gran parte degli stabili ad uso abitativo risale, come costruzione, al ventennio compreso tra la metà degli anni '50 e la metà degli anni '70, mentre lo stabile di Modena è degli anni '80.

I restanti immobili con destinazione d'uso non residenziale sono ad uso direzionale commerciale e ufficio e sono distribuiti nelle città del centro nord: Roma, Milano, Vicenza, Bologna, e provincia (San Lazzaro di Savena), Firenze e provincia (Sesto Fiorentino), e locati ad amministrazioni pubbliche e private. Tra i privati le porzioni di patrimonio non residenziale sono locate a importanti conduttori come IBM, ENEL, TIM, Gruppo Cecchi Gori, ACI, Gruppo Coin, Collegio dei Periti di Vicenza. I suddetti immobili con destinazione d'uso non residenziale sono di recente costruzione, o in alcuni casi, recentemente restaurati.

Cenno particolare meritano due fabbricati che impreziosiscono il patrimonio dell'Ente; in particolare il complesso di Vicenza di notevole pregio artistico (XV - XVI sec. d.c.), il Comune occupa una grossa porzione del fabbricato, e quello di Bologna risalente al XVIII sec. che ospita la sede del TAR dell'Emilia Romagna.

Inoltre si evidenzia per importanza e per l'impegno profuso nell'opera di restauro, ultimata nel corso dell'anno, Villa Carmignani a Collesalvetti destinata a futura casa di riposo per Avvocati.

Nell'ottica di una maggiore intelligibilità di bilancio, si ritiene opportuno evidenziare il dettaglio di composizione dei canoni locativi e il confronto con i dati relativi alla gestione 1999 e 2000.

Il rendimento percentuale è espresso come rapporto tra il valore degli affitti e il valore dell'immobile risultante in bilancio comprensivo degli "Interventi Migliorativi".

Calcolo del rendimento degli immobili locati al 31.12.2001

VALORI IN LIRE

	Canoni 2001	Valore cespiti al 31.12.2001	Rendimento % 2001	Canoni 2000	Valore cespiti al 31.12.2000	Rendimento % 2000
Clivo Rutario - Roma	305.437.950	13.080.197.343	2,34%	289.474.993	13.046.269.067	2,22%
V.le Marconi 150/174 - Roma	1.076.984.688	17.295.922.263	6,23%	1.033.432.364	17.295.922.263	5,98%
Via dei Georgofili - Roma	1.918.401.073	38.711.350.202	4,96%	1.818.610.314	38.707.885.202	4,70%
Via Magenta 5 - Roma	1.292.279.763	21.379.454.756	6,04%	1.216.096.784	21.379.454.756	5,69%
Via Porta Fabbrica 63 - Roma	266.262.828	6.413.367.834	4,15%	259.305.195	6.282.312.259	4,13%
Via Luigi Rava 7 - Roma	404.965.543	11.125.691.629	3,64%	376.163.219	11.125.691.629	3,38%
Via E. Albertario 18/21 - Roma	676.946.457	23.363.537.400	2,90%	638.867.101	23.363.537.400	2,73%
Via Ippolito Nievo 61 - Roma	1.787.859.531	37.313.783.233	4,79%	1.658.677.229	37.306.655.233	4,45%
Via Luigi Rava 33/35 - Roma	700.671.558	21.634.624.061	3,24%	767.924.866	21.634.624.061	3,55%
Via Badoero 51 e 61 - Roma	1.582.900.901	55.718.395.998	2,84%	1.627.435.947	55.718.395.998	2,92%
V.Le degli Ammiragli 91 - Roma	1.879.569.195	49.147.695.551	3,82%	1.645.411.727	49.061.738.417	3,35%
Via A. Toscani - Roma	2.513.715.805	68.157.147.188	3,69%	2.464.788.276	67.933.984.212	3,63%
Via Valadier 42 - Roma	1.575.694.847	30.912.086.072	5,10%	1.544.309.483	30.908.726.072	5,00%
Piazza Cola di Rienzo 80 - Roma	318.877.218	4.401.250.000	7,25%	312.488.304	4.401.250.000	7,10%
Via C. Fea 5 - Roma	800.000.000	11.230.206.390	7,12%	1.000.000.000	10.769.570.889	9,29%
Via Malfante 73 - Roma	1.455.660.000	21.063.548.819	6,91%	1.388.592.174	20.998.868.819	6,61%
Via Tor Pagnotta 88/90 - Roma	2.500.000.000	40.466.128.602	6,18%	3.081.683.928	40.466.128.602	7,62%
Catania	197.256.224	3.062.152.738	6,44%	190.189.015	3.062.152.738	6,21%
Modena	1.906.941.237	24.470.372.054	7,79%	1.749.870.800	24.395.896.038	7,17%
Vicenza	290.241.412	8.347.907.736	3,48%	272.056.863	8.347.907.736	3,26%
Firenze	1.124.715.000	18.191.502.009	6,18%	1.098.000.000	18.191.502.009	6,04%
Milano	1.300.000.002	27.405.700.000	4,74%	1.691.486.180	27.405.700.000	6,17%
Bologna Strada Maggiore	1.494.688.798	30.991.574.000	4,82%	1.520.235.938	30.991.574.000	4,91%
S. Lazzaro di Savena	882.710.640	19.120.380.208	4,62%	1.007.558.004	18.760.942.438	5,37%
Sesto Fiorentino	1.651.096.621	25.888.077.738	6,38%	1.632.994.374	25.888.077.738	6,31%
Viterbo	635.700.000	9.649.540.850	6,59%	676.000.000	9.649.540.850	7,01%
TOTALE	**30.539.577.291**	**638.541.594.674**	**4,78%**	**30.961.653.078**	**637.094.308.426**	**4,86%**

Canoni 1999	Valore cespiti al 31.12.1999	Rendimento % 1999	Anno costruzione	Anno acquisto
279.529.809	12.920.274.377	2,16%	1955	1955
984.383.633	17.246.752.661	5,71%	1956	1958
1.710.650.504	38.707.885.202	4,42%	1958/60	1958
1.197.940.250	21.379.454.756	5,60%	1958	1958
270.657.399	6.282.312.259	4,31%	1960	1963
369.094.969	11.125.691.629	3,32%	1964	1964
637.234.122	23.363.537.400	2,73%	1966	1966
1.567.714.038	37.118.495.233	4,22%	1966	1966
734.172.734	21.625.692.061	3,39%	1966	1966
1.623.204.451	55.718.395.998	2,91%	1966	1966
1.595.602.325	47.929.959.133	3,33%	1967	1967
2.386.234.997	67.933.984.212	3,51%	1969/70	1970
1.520.243.547	30.908.726.072	4,92%	1972	1972
307.354.374	4.401.250.000	6,98%	1958	1960/61
818.000.000	10.620.750.000	7,70%	1930	1994
1.357.220.536	20.998.868.819	6,46%	1976	1996
3.127.703.352	40.466.128.602	7,73%	1984	1996
180.673.436	3.062.152.738	5,90%	1958	1958
1.749.295.940	24.393.448.038	7,17%	1984	1985
281.525.701	8.347.907.736	3,37%	XV-XVI sec.	1990/93
1.065.102.627	18.061.073.207	5,90%	1988	1993/96
1.797.034.255	27.405.700.000	6,56%	1967	1994
1.258.391.625	30.991.574.000	4,06%	XVIII sec.	1994
920.147.694	17.604.389.745	5,23%	1961/69	1995
1.603.151.154	25.888.077.738	6,19%	1995	1996
624.000.000	9.649.540.850	6,47%	1994/95	1996
29.966.263.472	**634.152.022.466**	**4,73%**		

Risarcimento danni appartamenti

Il valore di bilancio si riferisce sostanzialmente ai risarcimenti dell'INA ASSITALIA e dei singoli affittuari qualora il risarcimento del danno non sia previsto dalla polizza di assicurazione.

Sopravvenienze attive per recuperi vari

Il dato si riferisce a recuperi vari di anni pregressi inerenti la gestione immobiliare non iscritti tra i crediti dell'attivo.

COSTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Manutenzione ordinaria - Compensi gestori e consegnatari immobili - Altre spese

Le voci comprendono i costi per i lavori di ordinaria manutenzione degli immobili, i compensi ai professionisti per la gestione degli stabili siti al di fuori dal territorio regionale e tutte quelle voci di costo relative agli immobili da reddito non configurabili come interventi di manutenzione.

I costi sostenuti per la manutenzione ordinaria degli immobili hanno subìto un incremento del 29% circa rispetto al 2000. L'elevata vetustà, superiore ai 30 anni, della maggior parte dei complessi immobiliari che compongono il patrimonio della Cassa obbliga a continui interventi al fine di garantire il mantenimento della normale efficienza degli stabili. Nel corso del 2001 è stata aggiudicata la manutenzione ordinaria degli stabili di Roma divisi in tre lotti nonché la manutenzione delle centrali termiche e radiatori a grosse società in esecuzione di una delibera del Consiglio di Amministrazione.

La voce compensi ai gestori degli immobili si mantiene costante.

Le altre spese, raccogliendo una gran varietà di voci che vanno dal reperimento dei conduttori, alla pulizia e sgombero materiali, alle visite periodiche degli ascensori, mostrano un trend che si mostra altalenante nel corso del tempo.

Spese portierato

Si riferiscono alle spese sostenute per le retribuzioni, gli oneri sociali e INAIL, l'accantonamento al TFR relativi ai portieri degli stabili, nonché la quota di TFR maturata nell'anno relativa ai custodi che hanno cessato il servizio nel corso dell'esercizio. Nei ricavi è presente il recupero del 90% e del 100% (per i nuovi contratti), di tali spese così come previsto per legge. Rimangono esclusi da quest'ultima voce i costi sostenuti per il portierato di Collesalvetti, immobile di natura