di rilevanza istituzionale per l'Ente nonché ad un consistente piano manutentivo che ha interessato le autovetture di rappresentanza in dotazione all'Ente.

Le spese per stampa e pubblicazioni evidenziano un aumento del 12% circa da ricondursi principalmente alla stampa dei cofanetti di "Diritto dell'Economia", della "Guida dei servizi", della "Guida alle convezioni Cassa", e degli "Indici venticinquennali" del periodico La Previdenza Forense.

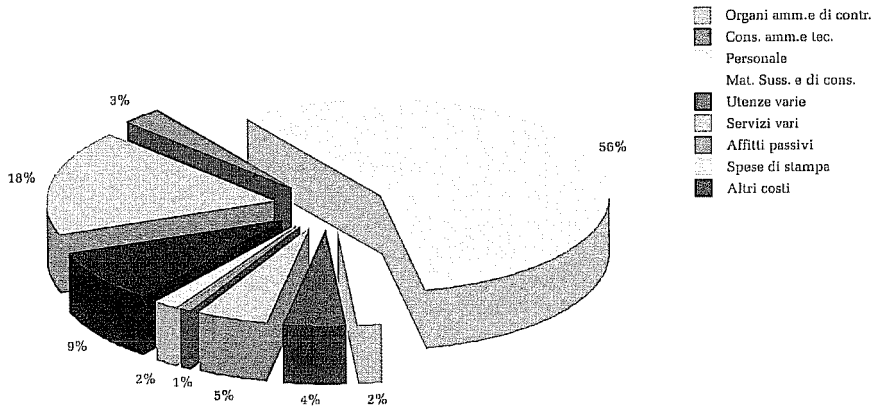
I costi per Congressi sono inerenti alle spese sostenute per i convegni e le conferenze tenutesi nel corso dell'anno. L'importo, che registra un incremento pari al 36,8% circa, è così scomponibile:

1. Costi per convegni vari	Euro	153.611,01
2. VIII Conferenza Nazionale	Euro	334.205,74

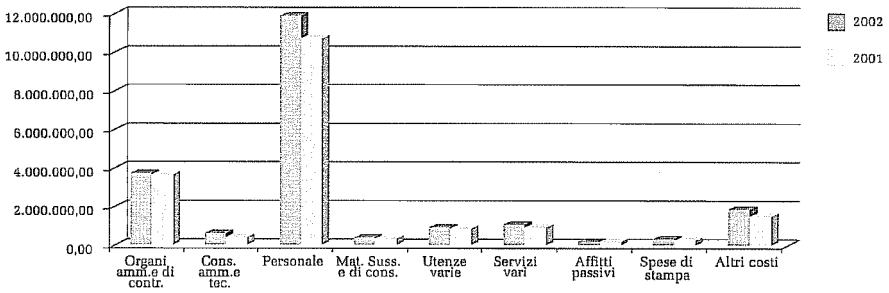
1) I costi per convegni vari sono riconducibili principalmente all'organizzazione del Convegno XII Assise del Mediterraneo – Trani (Euro 77.500), e all'erogazione dei contributi in favore dei comitati organizzatori Congresso Nazionale Straordinario Forense OUA – Verona (Euro 30.000), XVIII Congresso A.I.G.A. – Palermo (Euro 6.000), IV Consulta Nazionale ASTAF - Bologna (Euro 6.000).
Gli importi risultano nettati dei contributi ricevuti a parziale copertura delle spese.

2) La VIII Conferenza Nazionale, organizzata per i cinquanta anni di attività della Cassa, si è tenuta a Sorrento dal 26 al 29 settembre. Gli oneri aggiuntivi dovuti alla grande affluenza hanno comportato un aumento del costo unitario inizialmente previsto per singolo partecipante. All'atto della stesura del presente bilancio il conto consuntivo della manifestazione non è ancora definitivo per effetto di contributi che a seguito di lungaggini burocratiche non sono stati ancora accreditati.

Composizione dei costi della sede 2002



Analisi dei costi della sede nel biennio 2001-2002



Oneri straordinari
Sopravvenienze passive

Descrizione	Valore al 31-12-2002	Valore al 31-12-2001
Sopravvenienze passive	**1.329.212,39**	**1.286.638,53**

Sono compresi in questa voce del conto Economico tutti quei fenomeni manifestatisi nel corso dell'anno, la cui competenza e' da attribuirsi ad esercizi precedenti.

Le voci più significative sono di seguito riportate:

• **Sopravvenienze passive varie** – pari a Euro 300.629,97 hanno registrato un decremento di oltre il 50% circa rispetto al 2001 e sono principalmente costituite:

- per circa il 22% per ICI di competenza anni pregressi;
- per circa il 17% da imposta ICU rilevata al momento del rimborso di CCT/BTP;
- per circa il 9% dallo storno di un dividendo erroneamente accreditatoci dalla Pioneer SGR nel corso del 2001 e restituito alla stessa a giugno del 2002;
- per circa il 17% da importi inerenti le spese condominiali dei locali della Sede e degli stabili di proprietà della Cassa di Firenze, Roma e Vicenza correttamente imputati in fase di conguagli;
- per circa il 9% per consulenze notarili ed informatiche;
- per circa 26% da spese varie.

• **Sopravvenienze passive per restituzione contributi** – pari a Euro 200.403,52. Il dato si riferisce ai contributi restituiti agli iscritti nei confronti dei quali, sulla base dell'attività di revisione delle posizioni contributive, è emerso un debito a seguito dell'accertamento di maggiori versamenti effettuati rispetto al dovuto. L'importo registra una flessione di circa il 48,9% rispetto al 2001 che, si rammenta, era stato interessato del fenomeno riguardante la restituzione di sanzioni ed interessi a fronte dell'applicazione dell'art. 14 del nuovo Regolamento.

• **Sopravvenienze passive per cong. Stipendi personale** – pari ad Euro 137.056,59 – Rappresenta l'importo riconosciuto ai dirigenti come premio aziendale riferito all'anno 2001, comprensivo dei relativi oneri sociali a carico dell'Ente;

• **Sopravvenienze passive per IVA e compensi su ruoli** – pari ad Euro 429.642,63. Rappresenta l'importo riferito al ruolo 2001 dei compensi (circa 353 mila Euro) e dell'IVA (circa 76 mila Euro) riconosciuti ai concessionari delegati alla riscossione del ruolo e quantificabili, in riferimento ai ruoli investiti dalla riforma della riscossione, soltanto al momento del pagamento da parte degli iscritti delle quote dovute.

• **Sopravvenienze passive per scarti di emissione dell'attivo circolante** – pari ad Euro 145.666,80. Nel corso del 2002 si è reso necessario eseguire una rettifica del dato degli scarti di emissione conteggiati al 31.12.2001 in riferimento al portafoglio titoli detenuti da Pioneer SGR (circa 26 mila Euro) e Generali Asset M. (circa 119 mila Euro).

Insussistenze dell'attito

Descrizione	Valore al 31-12-2002	Valore al 31-12-2001
Insussistenze nell'attivo	**5.053.434,82**	**1.491,62**

Questa voce del Conto Economico esprime le poste rettificative delle attività dello Stato Patrimoniale. Esse riguardano:

• Per circa 4,874 milioni di Euro l'assestamento in diminuzione operato sui contributi in autoliquidazione riferiti al Mod5/2001. Tale fenomeno, riscontrato per la prima volta nel corso dell'esercizio in chiusura, è da ricondursi principalmente alla bonifica dei dati reddituali operata dopo la chiusura del bilancio 2001 in quanto, a seguito dei tempi notevolmente posticipati (30 novembre 2001) rispetto agli anni precedenti dell'invio della dichiarazione reddituale, è stato necessario eseguire una prima elaborazione, per la definizione dell'accertamento dei contributi in autotassazione, su un dato grezzo e in tempi molto ristretti. Per questo motivo alcuni controlli di congruità sui redditi dichiarati, in forma automatizzata e completa, sono stati possibili soltanto dopo l'attivazione a pieno regime del nuovo sistema informatico dell'area istituzionale (SISFOR), cioè a settembre 2002. Tale operazione ha permesso di intercettare e rettificare una serie di errori nella lettura ottica dei dati che avevano creato, a seguito di errori nella compilazione dei moduli, una serie di "falsi miliardari". Occorre ricordare che ha influito negativamente anche l'impossibilità di avviare le procedure sanzionatorie per l'omesso invio del Mod5/2001 a seguito del condono previdenziale deliberato nel luglio 2002 dal Consiglio di Amministrazione e approvato dai Ministeri Vigilanti nel dicembre 2002;

• Per circa 170 mila euro sono riconducibili alla contabilizzazione di due delibere del Consiglio di Amministrazione riguardanti l'annullamento dei crediti vantati nei confronti del Banco di Napoli e del MP Serit quali compensazioni eseguite dai Concessionari, sui versamenti in favore della Cassa per i ruoli 1997 e 1999 ordinario, per il recupero di quote dovute a titolo di liquidazione delle domande di rimborso presentate;

• Per circa 9 mila Euro si riferisce alla contabilizzazione di insussistenze rilevate sui cespiti in riferimento a beni oggetto di furti, come da denunce alle autorità giudiziarie, ed alle dismissioni per rottamazione di beni ormai obsoleti.

Minusvalenze

Descrizione	Valore al 31-12-2002	Valore al 31-12-2001
Minusvalenze su att. imm.to	3.623,68	4.965,07

L'importo è riconducibile alla minusvalenza rilevata a seguito della permuta di una fotocopiatrice in occasione dell'acquisto di un nuovo macchinario resosi necessario per le accresciute esigenze riscontrate.

Rettifiche di valori

Descrizione	Valore al 31-12-2002	Valore al 31-12-2001
Rettifiche di valori	**78.017.208,46**	**23.775.340,41**
Svalutazione di attivo circol.	78.017.208,46	23.775.340,41

L'importo costituisce l'accantonamento al fondo oscillazione titoli operato sulla base della svalutazione eseguita al 31/12/2002 sui titoli non immobilizzati. Per maggiori informazioni si rimanda alla voce "fondo oscillazione titoli" dello stato patrimoniale.

Rettifiche di ricavi

Rettifiche di ricavi

Descrizione	Valore al 31-12-2002	Valore al 31-12-2001
Rettifiche di ricavi	**1.529.798,52**	**6.466.989,34**
Restituzioni varie	4.587,62	40.150,00
Interessi depositi cauzion. inquilini	37.425,52	48.705,78
Sgravi trattenuti	1.487.785,38	6.378.133,56

Restituzioni varie – Il dato si riferisce, nella quasi totalità, ai rimborsi eseguiti, nei confronti di iscritti, di sgravi parzialmente effettuati dalle concessionarie per mancanza di carico dei ruoli.

Interessi depositi cauzionali inquilini – Il dato si riferisce agli interessi quantificati dal Servizio Immobiliare in riferimento ai depositi cauzionali in essere alla data del 31.12.2002. Rispetto all'esercizio 2001, si rileva un decremento di circa il 23,16% riconducibile, in parte, al sempre maggiore ricorso , da parte dei conduttori, alle fideiussioni in sostituzione dei depositi cauzionali stessi.

Sgravi trattenuti – Si rammenta che, a partire dal 2001, la riforma del sistema di riscossione a mezzo ruoli esattoriali, aveva evidenziato la necessità di un adeguamento contabile in riferimento alla diversa modalità di abbattimento del credito verso Concessionari

relativo ai ruoli esclusi dall'obbligo dell'anticipazione. Al 31.12.2002 si è quindi proceduto all'individuazione, sulla base delle specifiche fornite da parte del Servizio Iscrizioni e Contributi relativamente alla causale di emissione del provvedimento di discarico, al codice tributo nonché all'anno di riferimento del tributo stesso, dei soli discarichi che rappresentano effettivamente l'annullamento del credito vantato nei confronti degli iscritti; solo quest'ultima tipologia, infatti, determina una vera e propria rettifica dei contributi dovuti, mentre, negli altri casi (es. rateazioni), il discarico rappresenta un mero slittamento o una diversa modalità di incasso del credito che rimane, comunque, effettivamente dovuto. A tale proposito si precisa che per l'esercizio 2002 sono stati emessi discarichi per circa 3,8 milioni di Euro; di questi circa 2,5 milioni di Euro sono stati iscritti nella voce "credito verso iscritti per accertamento contributi vari" nell'Attivo Circolante al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Si ritiene opportuno di dover precisare che il dato relativo agli sgravi trattenuti, emessi a fronte dei ruoli per i quali vigeva l'obbligo del non riscosso per riscosso, pari nel 2002 a circa 461 mila Euro non trovano la loro esposizione tra le rettifiche di ricavi in quanto sono andati a diminuire l'importo dei "debiti verso concessionari per sgravi emessi" ma non trattenuti, che al 31.12.2001 ammontava a circa 797 mila Euro, e che attualmente riporta un saldo, esposto nelle Passività dello Stato Patrimoniale, di circa 456 mila Euro, saldo che comprende anche la parte di sgravi emessi nel 2002 e non trattenuti dai Concessionari nell'anno.

Contributi

Descrizione	Valore al 31-12-2002	Valore al 31-12-2001
Contributi:	**500.906.339,50**	**479.179.373,81**
Contributi art. 10 – autotassazione	224.000.000,00	211.747.328,63
Contributi art. 11 – autotassazione	105.500.000,00	98.126.810,83
Contributi art. 10 - ruoli	100.025.315,73	90.461.296,78
Contributi art. 11 - ruoli	30.991.144,31	28.169.267,70
Contributi di maternità – ruoli	11.904.284,00	10.445.366,61
Sanzioni amministrative	4.737.970,47	4.145.070,03
Contributi da Enti Previdenziali	3.465.515,61	2.753.459,76
Altri contributi	20.282.109,38	33.330.773,48

Anche quest'anno l'aumento dei contributi per autotassazione rispecchia il trend positivo che si è andato consolidando negli esercizi precedenti.

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

Dal raffronto tra "contributi soggettivi ed integrativi" e quanto "erogato per pensioni", si evidenzia il graduale miglioramento del rapporto tra costi e ricavi passando dai circa 68 milioni di euro del 1997, ai 76 milioni di euro del 1998, ai 79 milioni di euro del 1999, agli 88 milioni di euro del 2000, ai 99 milioni di euro del 2001 per poi arrivare ai circa 102 milioni di euro dell'attuale esercizio.

Contributi in autotassazione

Il dato relativo all'autotassazione dell'anno 2002 per eccedenze dovute a titolo ex art. 10 e art. 11, risulta essere rispettivamente pari a Euro 224.000.000,00 e Euro 105.500.000,00.

Rispetto al dato relativo all'anno 2001 si è registrato un incremento pari a circa il 6,33% 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 Mod5/02.

Contributi minimi su ruoli

Il dato "contributi art. 10, art. 11, maternità – ruoli" è costituito sia dai minimi calati sul ruolo 2002 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 31.12.2002; 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 31.12.2001 è pari a circa il 10,75%.

L'importo dei contributi minimi per l'anno 2002 è pari a:

- Euro 1.130.00 per art. 10
- Euro 340,00 per art. 11
- Euro 119,00 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 13,97% rispetto all'esercizio precedente
- i "contributi per art. 10 ruoli" sono composti sia dei contributi minimi, circa 99,8 milioni di euro contro 90,2 milioni di euro circa dell'anno 2001, che dalle eccedenze art. 10 richieste tramite ruolo, per un importo di circa 152,7 mila euro. L'incremento percentuale quindi dei soli minimi per art. 10 risulta pari a circa il 10,64%.
- i "contributi per art. 11 ruoli" sono composti sia da contributi minimi, circa Euro 30,9 mln contro 28 mln Euro dell'anno 2001, che dalle eccedenze art. 11 richieste tramite ruolo, per un importo di circa Euro 74,9 mila. La percentuale di incremento dei soli contributi minimi risulta essere circa del 10,35%.

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

- "sopravvenienze attive", circa Euro 5,4 milioni, per i contributi accertati e posti in riscossione relativamente ad anni pregressi;

- "altri contributi", circa Euro 13,2 milioni 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 4,7 milioni di euro , di cui circa il 97% è relativo alle sanzioni poste in riscossione tramite ruoli 2002 ed il restante 3% circa è relativo alle sanzioni applicate sui recuperi diretti di contributi. Si precisa che per le sanzioni è stata applicata la sospensiva. L'importo sarà sgravato solo quando saranno stati accertati i presupposti di effettività.

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.

Si evidenzia un incremento del 25,86% rispetto al dato relativo all'esercizio precedente dovuto sostanzialmente alla maggiore affluenza di domande pervenute alla Cassa da parte dei professionisti.

Altri contributi

Descrizione	Valore al 31-12-2002	Valore al 31-12-2001
Iscrizione anni preced.	9.000.364,41	6.203.998,20
Ripristini contributivi	13.822,98	67.209,65
Riscatto e ricongiunzione	5.500.930,51	4.496.082,23
Insolvenze contributive	839.832,27	669.740,58
Depositi e spese cancelleria	244.248,67	206.911,81
Contributi norm. preced.	18.225,23	21.343,65
Sgravi riversati	0	3.241,88
Riversamenti delle conces.	0	163,41
Rateazioni su ruoli	904.544,96	1.456.198,66
Altri contributi	2.500.524,05	5.402.532,47
Sanatoria L.662/96	1.259.616,30	14.803.350,94
Totale	**20.282.109,38**	**33.330.773,48**

Gli "altri contributi" hanno registrato un decremento rispetto al valore al 31.12.2001 per effetto principalmente della conclusione della sanatoria L.662/96:

Descrizione	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000	Valore al 31.12.1999	Valore al 31.12.1998
Sanatoria contributiva	992.081,46	8.399.921,27	2.760.204,46	7.867.776,70	7.613.393,44
Regolarizzazioni iscriz.uff.	0	2.237.000,57	11.998,20	2.769.561,21	3.028.011,99
Regolarizzaz. Iscriz.tardive	267.534,84	3.545.776,66	3.466.797,73	629.314,54	4.195.430,96
Iscrizioni ultraquarantenni	0	619.722,82	669.398,59	264.690,41	1.040.723,29
Retrodatazione	0	929,62	79.560,19	345.967,88	12.633.474,80
Totale	**1.259.616,30**	**14.803.350,94**	**6.987.959,15**	**11.877.310,75**	**28.511.034,48**

Gestione del patrimonio immobiliare

RICAVI	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001
Canoni di locazione	16.600.302,33	15.772.375,39
Risarcimento danni appartamenti	4.925,90	9.000,90
Recupero spese portierato	514.188,35	494.901,13
Sopravv. attive per recuperi vari	130.651,82	227.066,86
TOTALE RICAVI	**17.250.068,40**	**16.503.344,28**

COSTI	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001
Manutenzione ordinaria	656.480,86	709.356,96
Comp. Gestori e consegn. Immobili	40.710,01	40.710,02
Altre spese	104.505,21	59.076,43
Assicurazioni immobili	140.077,41	129.492,15
Spese portierato	616.627,99	610.792,40
Riparazione straordinaria	1.107.924,7	822.867,76
TOTALE COSTI	**2.666.326,18**	**2.372.295,72**

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.

Il totale dei canoni notificati nel corso del 2002 è aumentato del 5,25%.

Notevoli incrementi sono da rilevarsi negli stabili con destinazione d'uso abitativa, riflesso della politica sulle locazioni attuata dall'Ente ovvero adeguamento dei canoni al libero mercato in seguito alla legge 431 del 9/12/1998.

Il Patrimonio immobiliare della Cassa, nel corso del 2002, si è arricchito con gli acquisti dei cespiti Via Crescenzio 17c, P.za Adriana, Via Belli – Roma provenienti dalla dismis-

sione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici.

Il patrimonio immobiliare è composto da oltre 30 complessi immobiliari, il 46% abitativo ed il 54% non residenziale.

Gli stabili sono ubicati :

- a Roma circa il 70%
- a Bologna e provincia il 7%
- a Firenze e provincia il 6.5%
- a Milano il 4%
- a Modena il 4%
- a Viterbo l'1%
- a Vicenza l'1%

a Napoli, Catania e Collesalvetti la rimanente percentuale.

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 complessi immobiliari di Via Magenta, Malfante, Tor Pagnotta, Valadier, Fea, Cola di Rienzo, a Roma, quelli di Viterbo, Bologna, San Lazzaro Savena, Firenze, Sesto Fiorentino e Milano sono adibiti ad uso non residenziale, ma ad uso direzionale commerciale e ufficio e sono locati ad amministrazioni pubbliche e private. Tra i privati le porzioni di patrimonio non residenziale sono locate a importanti conduttori come IBM, ENEL, Telecom Italia, Gruppo Cecchi Gori, ACI, Gruppo Coin, Collegio dei Periti di Vicenza, Ministero degli Interni. I suddetti immobili con destinazione d'uso non residenziale sono di recente costruzione, o in alcuni casi, recentemente restaurati.

Importante rilievo meritano due prestigiosi fabbricati a Vicenza ed a Bologna che impreziosiscono il patrimonio dell'Ente.

In particolare il complesso di Vicenza: Palazzo Gualdo di notevole pregio artistico (XV - XVI sec. d.c.), ubicato nel centro storico della città e impiantato sui resti di un teatro romano; il Comune della città ne occupa una grossa porzione.

Palazzo Angelelli a Bologna residenza nobiliare riedificata tra il XVII e XVIII sec. che ospita la sede del TAR dell'Emilia Romagna.

Con la denominazione di Villa Carmignani a Collesalvetti si intende l'intera proprietà già della famiglia omonima composta da un terreno di oltre 10 ettari e dal complesso delle costruzioni, costituito dalla casa padronale, dalla cappella gentilizia, dalla limonaia e dalla casa colonica, tale complesso edilizio verrà utilizzato per attività di assistenza, sociali, e culturali e in un concetto più ampio, quale 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, 2000 e 2001.

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 31.12.2002

Descrizione Immobili	Canoni 2002	Valore cespiti al 31/12/2002	Rend. % 2002	Canoni 2001	Valore cespiti al 31/12/2001	Rend. % 2001	Canoni 2000
Clivo Rutario - Roma	182.173,48	6.756.073,11	2,70%	157.745,54	6.755.358,16	2,34%	289.474.993
V.le Marconi 150/174 - Roma	551.122,95	8.938.287,25	6,17%	556.216,17	8.932.598,38	6,23%	1.033.432.364
Via dei Georgofili - Roma	1.078.800,74	19.995.193,43	5,40%	990.771,47	19.992.743,88	4,96%	1.818.610.314
Via Magenta 5 - Roma	690.721,21	11.042.675,69	6,26%	667.406,80	11.041.566,91	6,04%	1.216.096.784
Via Porta Fabbrica 63 - Roma	150.014,23	3.312.976,52	4,53%	137.513,27	3.312.228,06	4,15%	259.305.195
Via Luigi Rava 7 - Roma	239.230,87	5.746.414,31	4,16%	209.147,25	5.745.940,20	3,64%	376.163.219
Via E. Albertario 18/21 - Roma	396.780,87	12.072.085,28	3,29%	349.613,67	12.066.260,08	2,90%	638.867.101
Via Ippolito Nievo 61 - Roma	981.123,49	19.274.223,32	5,09%	923.352,39	19.270.960,78	4,79%	1.658.677.229
Via Luigi Rava 33/35 - Roma	413.429,36	11.174.786,46	3,70%	361.866,66	11.173.350,86	3,24%	767.924.866
Via Badoero 51 e 61 - Roma	927.134,02	28.920.222,94	3,21%	817.500,09	28.776.150,02	2,84%	1.627.435.947
V.Le degli Ammiragli 91 - Roma	1.111.948,31	25.384.630,27	4,38%	970.716,48	25.382.666	3,82%	1.645.411.727
Via A. Toscani - Roma	1.438.245,40	35.274.003,06	4,08%	1.298.225,87	35.200.229	3,69%	2.464.788.276
Via Valadier 42 - Roma	809.507,25	15.964.967,06	5,07%	813.778,47	15.964.760,12	5,10%	1.544.309.483
Piazza Cola di Rienzo 80 - Roma	180.884,37	2.273.055,93	7,96%	164.686,34	2.273.055,93	7,25%	312.488.304
Via C. Fea 5 - Roma	413.165,52	5.814.591,77	7,11%	413.165,52	5.799.917,57	7,12%	1.000.000.000
Via Malfante 73 - Roma	766.427,24	10.878.415,11	7,05%	751.785,65	10.878.415,11	6,91%	1.388.592.174
Via Tor Pagnotta 88/90 - Roma	1.313.414,52	20.961.316,82	6,27%	1.291.142,25	20.899.011,30	6,18%	3.081.683.928
Catania	114.199,64	1.581.469,91	7,22%	101.874,34	1.581.469,91	6,44%	190.189.015
Modena	1.016.796,36	12.638.844,25	8,05%	984.852,96	12.637.892,47	7,79%	1.749.870.800
Vicenza	152.479,00	4.311.334,54	3,54%	149.897,18	4.311.334,54	3,48%	272.056.863
Firenze	592.193,71	9.395.126,72	6,30%	580.866,82	9.395.126,72	6,18%	1.098.000.000
Milano	716.583,99	14.153.862,84	5,06%	671.393,97	14.153.863	4,74%	1.691.486.180
Bologna Strada Maggiore	787.010,50	16.005.812,21	4,92%	771.942,34	16.005.812,21	4,82%	1.520.235.938
S. Lazzaro di Savena	464.268,32	9.933.630,27	4,67%	455.882,00	9.874.852,27	4,62%	1.007.558.004
Sesto Fiorentino	783.126,84	13.370.076,35	5,86%	852.720,24	13.370.076,35	6,38%	1.632.994.374
Viterbo	329.520,12	4.983.571,95	6,61%	328.311,65	4.983.571,95	6,59%	676.000.000
	16.600.302,33	**330.157.647,37**	**5,03%**	**15.772.375,39**	**329.779.211,78**	**4,78%**	**30.961.653.078**

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; il valore ha avuto una diminuizione rispetto all'anno precedente.

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, il valore ha avuto una diminuzione del 42,46% rispetto all'anno precedente.

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 decremento del 7,4% circa rispetto al 2001. Il decremento si deve alla politica di manutenzio-

Valore cespiti al 31/12/2000	Rend. % 2000	Canoni 2000	Valore cespiti al 31/12/2000	Rend. % 2000	Canoni 1999	Valore cespiti al 31/12/1999	Rend. % 1999	Anno costruzione	Anno acquisto
13.046.269.067	2,22%	149.501,36	6.737.836	2,22%	144.365,10	6.672.764,84	2,16%	1955	1955
17.295.922.263	5,98%	533.723,27	8.932.598	5,98%	508.391,72	8.907.204,40	5,71%	1956	1956
38.707.885.202	4,70%	939.233,84	19.990.954	4,70%	883.477,25	19.990.954,36	4,42%	1958/60	1958
21.379.454.756	5,69%	628.061,57	11.041.567	5,69%	618.684,51	11.041.566,91	5,60%	1958	1958
6.282.312.259	4,13%	133.919,96	3.244.544	4,13%	139.782,88	3.244.543,51	4,31%	1960	1963
11.125.691.629	3,38%	194.272,09	5.745.940	3,38%	190.621,64	5.745.940,20	3,32%	1964	1964
23.363.537.400	2,73%	329.947,32	12.066.260	2,73%	329.103,96	12.066.260,08	2,73%	1966	1966
37.306.655.233	4,45%	856.635,30	19.267.279	4,45%	809.656,73	19.170.102,95	4,22%	1966	1966
21.634.624.061	3,55%	396.600,10	11.173.351	3,55%	379.168,57	11.168.737,86	3,39%	1966	1966
55.718.395.998	2,92%	840.500,52	28.776.150	2,92%	838.315,14	28.776.150,02	2,91%	1966	1966
49.061.738.417	3,35%	849.784,24	25.338.273	3,35%	824.059,83	24.753.758,07	3,33%	1967	1967
67.933.984.212	3,63%	1.272.956,91	35.084.975	3,63%	1.232.387,53	35.084.974,63	3,51%	1969/70	1970
30.908.726.072	5,00%	797.569,29	15.963.025	5,00%	785.140,27	15.963.024,82	4,92%	1972	1972
4.401.250.000	7,10%	161.386,74	2.273.056	7,10%	158.735,29	2.273.055,93	6,98%	1958	1960/61
10.769.570.889	9,29%	516.456,90	5.562.019	9,29%	422.461,74	5.485.159,61	7,70%	1930	1994
20.998.868.819	6,61%	717.148,01	10.845.011	6,61%	700.945,91	10.845.010,67	6,46%	1976	1996
40.466.128.602	7,62%	1.591.556,93	20.899.011	7,62%	1.615.323,97	20.899.011,30	7,73%	1984	1996
3.062.152.738	6,21%	98.224,43	1.581.470	6,21%	93.310,04	1.581.469,91	5,90%	1958	1958
24.395.896.036	7,17%	903.732,85	12.599.429	7,17%	903.435,96	12.598.164,53	7,17%	1984	1985
8.347.907.736	3,26%	140.505,64	4.311.335	3,26%	145.395,89	4.311.334,54	3,37%	XV-XVI sec.	1990/93
18.191.502.009	6,04%	567.069,68	9.395.127	6,04%	550.079,60	9.327.765,86	5,90%	1988	1993/96
27.405.700.000	6,17%	873.579,71	14.153.863	6,17%	928.090,74	14.153.862,84	6,56%	1967	1994
30.991.574.000	4,91%	785.136,34	16.005.812	4,91%	649.905,04	16.005.812,21	4,06%	XVIII sec.	1994
18.760.942.438	5,37%	520.360,28	9.689.218	5,37%	475.216,62	9.091.908,54	5,23%	1961/69	1995
25.888.077.738	6,31%	843.371,21	13.370.076	6,31%	827.958,47	13.370.076,35	6,19%	1995	1996
9.649.540.850	7,01%	349.124,86	4.983.572	7,01%	322.269,11	4.983.571,95	6,47%	1994/95	1996
637.094.308.426	**4,86%**	**15.990.359,34**	**329.031.750,96**	**4,86%**	**15.476.283,51**	**327.512.187,07**	**4,73%**		

ne attuata negli ultimi anni dall'Ente al fine di garantire il mantenimento della normale efficienza degli stabili che per la maggior parte si caratterizzano per una vetustà superiore ai 30 anni. Nel corso del 2002, vista l'esperienza dell'esercizio passato, sono stati rinnovati i contratti per la manutenzione ordinaria edile degli stabili di Roma nonché per la manutenzione delle centrali termiche e radiatori.

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 e agli svincoli delle pratiche di rimborso inquilini per danni ad appartamenti, mostrano un trend che si mostra altalenante nel corso del tempo. In particolare si è registrato un aumento del 77% rispetto l'esercizio passato principalmente dovuto alla manutenzione biennale degli impianti elevatori, alle provvigioni per il reperimento dei conduttori e alle pulizie e sgomberi materiali all'interno delle unità immobiliari.

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 strumentale. L'incremento della spesa, pari a circa l'1%, è ascrivibile agli adeguamenti tabellari verificatisi nel 2002. Si riporta di seguito una tabella esplicativa del costo relativo al portierato:

COSTO TOTALE PORTIERI	COSTO A CARICO CASSA	RECUPERO SU INQUILINI
616.627,99	102.439,64	514.188,35

Per ulteriori dettagli di tali spese si rimanda a quanto esposto nella voce "retribuzioni dipendenti".

Assicurazioni immobili

Comprendono gli oneri sostenuti per la polizza assicurativa globale stipulata per gli immobili per incendio, responsabilità civile, danni, etc.. L'incremento di circa l'8% si deve principalmente all'inclusione nella polizza degli stabili siti in Roma a P.za Adriana,

Descrizione Immobili	Manutenzione ordinaria		Compensi gestori immobili		Altre spese	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Totali per costo	**829.136,07**	**709.356,96**	**40.710,01**	**40.710,02**	**104.505,21**	**59.076,43**
Immobili da reddito	**656.480,86**	**706.041,31**	**40.710,01**	**40.710,02**	**93.670,92**	**59.076,43**
Clivo Rutario - Roma	11.284,06	5.309,48	-	-	610,95	31,61
V.le Marconi 150/174 - Roma	7.036,37	19.011,16	-	-	766,04	362,40
Via dei Georgofili - Roma	34.834,09	31.002,43	-	-	11.529,83	6.608,38
Via Magenta 5 - Roma	9.419,91	3.331,14	-	-	355,61	-
Via Porta Fabbrica 63 - Roma	28.315,58	27.096,66	-	-	385,75	-
Via Luigi Rava 7 - Roma	10.290,32	14.261,74	-	-	1.758,96	809,39
Via E. Albertario 18/21 - Roma	16.691,78	11.277,94	-	-	741,37	74,99
Via Ippolito Nievo 61 - Roma	17.530,83	12.784,81	-	-	962,57	333,01
Via Luigi Rava 33/35 - Roma	23.149,72	35.333,01	-	-	4.233,88	474,72
Via Badoero 51 e 61 - Roma	147.655,82	71.351,76	-	-	2.577,34	5.678,51
V.Le degli Ammiragli 91 - Roma	13.199,35	23.570,38	-	-	2.280,21	2.578,92
Via A. Toscani - Roma	150.184,85	248.927,46	-	-	4.186,78	7.324,37
Via Valadier 42 - Roma	5.934,50	12.801,58	-	-	516,14	43,38
Piazza Cola di Rienzo 80 - Roma	3.260,35	-	-	-	1.642,85	-
Via C. Fea 5 - Roma	10.063,01	9.680,47	-	-	162,00	154,94
Via Malfante 73 - Roma	7.113,29	2.249,13	-	-	324,00	4,13
Via Tor Pagnotta 88/90 - Roma	5.228,94	743,70	-	-	13.637,56	-
Catania	18.154,09	10.189,69	3.160,72	3.160,72	-	-
Modena	92.684,18	113.859,08	26.550,00	26.550,02	18.901,76	19.903,02
Vicenza	2.792,91	5.731,86	1.896,43	1.896,43	867,60	-
Firenze	-	5.546,75	1.580,35	1.580,36	9.309,62	6.077,30
Milano	-	-	885,00	885,00	-	6.986,78
Bologna Strada Maggiore	2.297,48	9.790,95	1.896,43	1.896,43	1.400,11	731,30
S. Lazzaro di Savena	34.261,07	25.397,70	3.160,72	3.160,72	-	287,79
Sesto Fiorentino	3.485,76	6.792,44	1.580,36	1.580,36	16.519,99	611,48
Viterbo	1.612,60	-	-	-	-	-
Immobili strumentali	**172.655,21**	**-**	**-**	**-**	**30,14**	**-**
Quirino Visconti - sede Roma	121.803,14	-		-	-	-
Collesalvetti	50.852,07	-		-	30,14	-
Terreni	-	3.315,65	-		-	
Capo Liveri - Isola d'Elba	-	3.315,65				
Spese non ripartite		**-**		**-**	**10.804,15**	**-**

Via Crescenzio 17c e Via Belli di recente acquisizione, oltre che al normale adeguamento dei premi.

Riparazione straordinaria

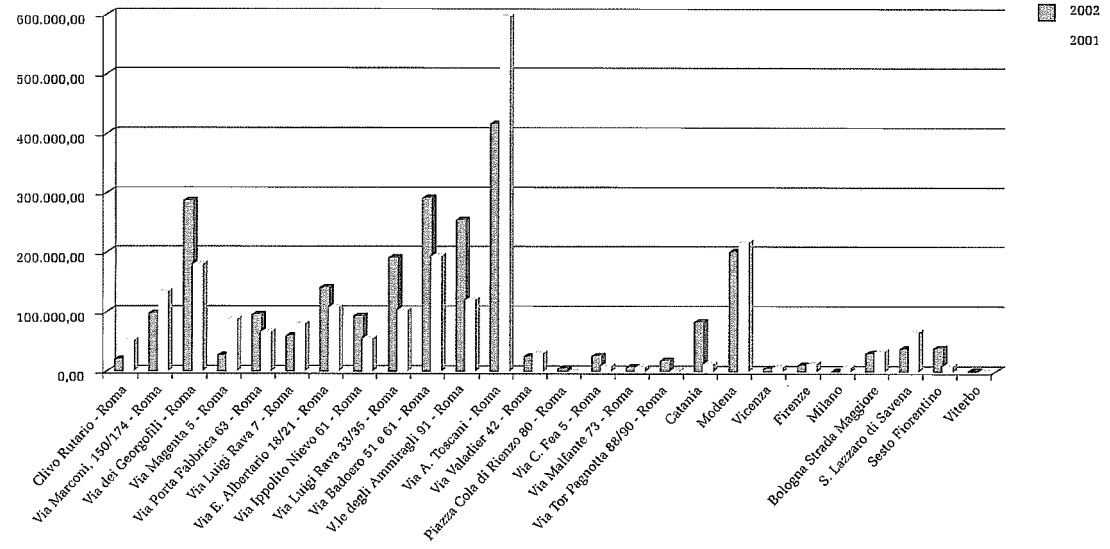
Sono comprese in questa voce le riparazioni agli immobili effettuate in via straordinaria riferite a lavori che non prevedono capitalizzazione.

Tra le varie tipologie di interventi le ristrutturazioni, mediante l'adeguamento dell'impianto elettrico e il rifacimento dei servizi igienici, delle unità abitative riprese in consegna ha il peso maggiore; si ricorda che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 gennaio 2000 ha avviato una politica di riqualificazione degli immobili approfittando del favorevole regime IVA (10%) tuttora vigente. L'incidenza di tale tipologia di spesa è aumentata di oltre il 34% rispetto l'anno precedente per effetto del maggior numero di rilasci di unità abitative a sua volta dovuto all'allineamento dei canoni, per i nuovi contratti di locazione, ai prezzi di mercato.

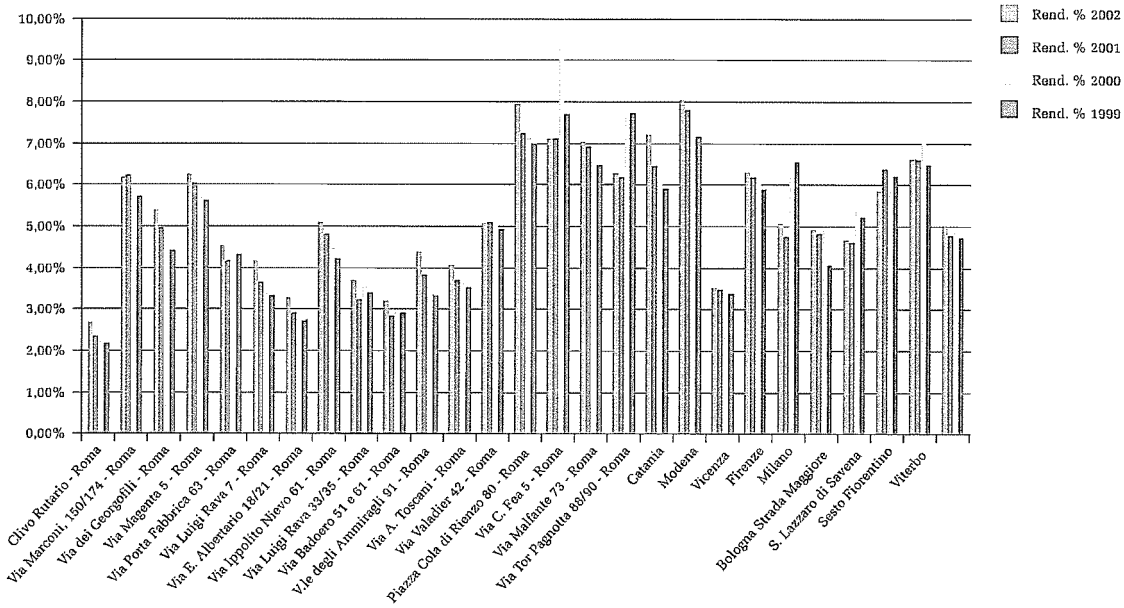
Nei prospetti che seguono, in funzione delle risultanze della contabilità analitica, si fornisce la ripartizione per stabile delle spese su elencate ad esclusione della voce assicurazioni.

Riparazione straordinaria		Spese portierato		TOTALI PER STABILE		
2002	2001	2002	2001	2002	2001	Variazione %
1.107.924,70	**822.867,76**	**616.627,99**	**610.792,40**	**2.698.903,98**	**2.242.803,57**	**20,34%**
1.107.924,70	**822.867,76**	**574.923,40**	**570.066,54**	**2.473.709,89**	**2.198.762,05**	**12,50%**
-	38.119,68	9.318,85	9.015,88	21.213,86	52.476,65	-59,57%
36.497,58	60.261,48	52.919,93	54.826,52	97.219,92	134.461,56	-27,70%
156.955,69	56.810,26	83.746,81	86.114,92	287.066,42	180.535,98	59,01%
4.193,93	65.736,74	13.460,30	18.543,62	27.429,75	87.611,50	-68,69%
49.323,17	22.383,24	17.657,10	17.319,96	95.681,60	66.799,86	43,24%
29.566,36	47.947,86	18.120,19	17.333,39	59.735,83	80.352,38	-25,66%
99.946,63	72.847,79	23.864,55	23.075,05	141.244,33	107.275,78	31,66%
40.160,93	9.544,12	34.743,59	33.297,73	93.397,92	55.959,68	66,90%
134.270,62	39.153,01	29.193,28	27.993,64	190.847,50	102.954,37	85,37%
101.136,98	77.960,72	40.567,45	39.009,87	291.937,59	194.000,85	50,48%
182.324,21	37.784,50	56.810,52	56.411,90	254.614,29	120.345,70	111,57%
166.946,72	250.831,23	95.641,57	89.301,09	416.959,92	596.384,16	-30,09%
-	-	18.488,30	18.499,88	24.938,94	31.344,84	-20,44%
-	-	-	-	4.903,20	-	-
16.228,34	-	-	-	26.453,35	9.835,41	168,96%
-	5.298,85	-	-	7.437,29	7.552,11	-1,52%
-	-	-	-	18.866,50	743,70	2436,85%
62.071,14	-	-	-	83.385,95	13.350,41	524,59%
6.348,40	-	57.053,89	57.002,05	201.538,23	217.314,17	-7,26%
-	-	-	-	5.556,94	7.628,29	-27,15%
-	-	-	-	10.889,97	13.204,41	-17,53%
-	-	-	-	885,00	7.371,78	-88,76%
2.129,40	-	23.337,07	22.321,02	31.060,49	34.739,70	-10,59%
1.599,60	37.336,12	-	-	39.021,39	66.182,33	-41,04%
18.225,00	852,15	-	-	39.811,11	9.836,44	304,73%
-	-	-	-	1.612,50	-	
-	-	**41.704,59**	**40.725,87**	**214.389,94**	**40.725,87**	**426,42%**
	-		-	121.803,14	-	
	-	41.704,59	40.725,87	92.586,80	40.725,87	127,34%
-		-		-	**3.315,65**	**-100,00%**
				-	3.315,65	-100,00%
	-		-	**10.804,15**	-	

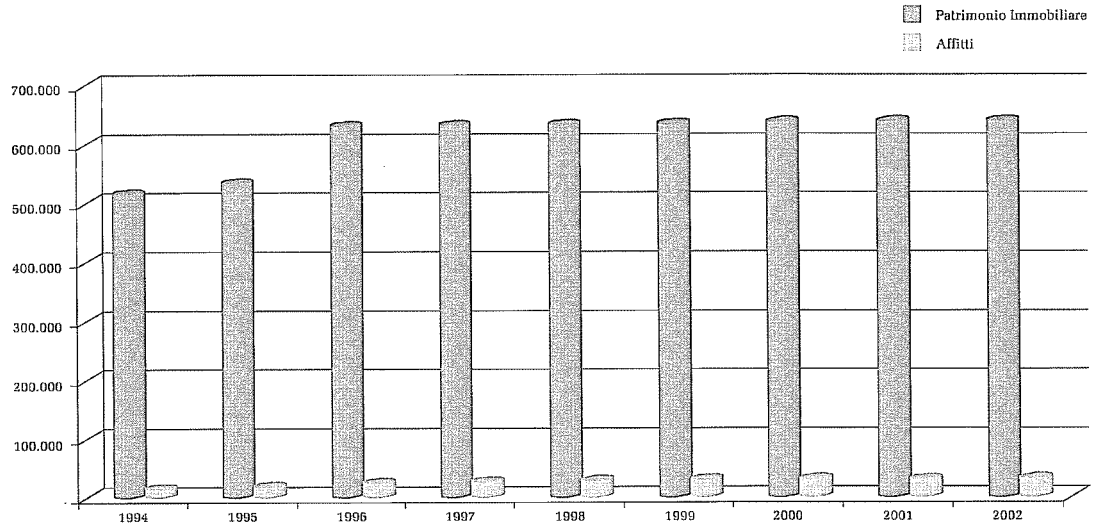
Ripartizione per stabile dei costi di gestione - confronto 2001-2002



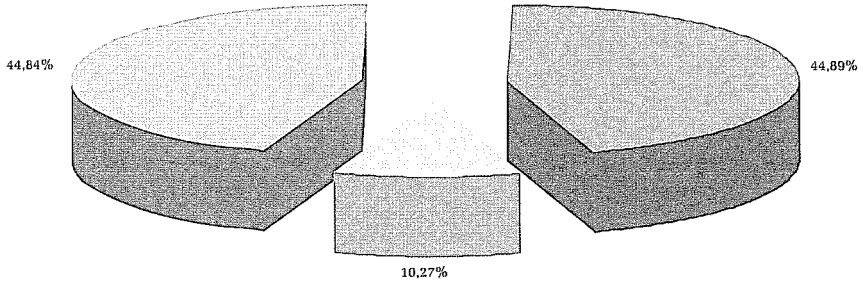
Confronto del rendimento degli stabili locati



Redditi derivanti dalla gestione immobiliare dal 1994 al 2002



Suddivisione del patrimonio immobiliare con destinazioni d'uso non residenziale, abitativa, e strumentale

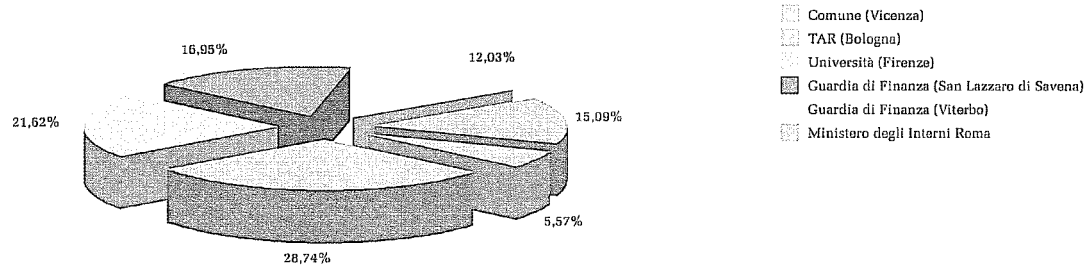


Milano - Vicenza - S. Lazzaro di Savena - Bologna - Sesto Fiorentino - Firenze - Viterbo - Roma - Napoli
(NON RESIDENZIALE)

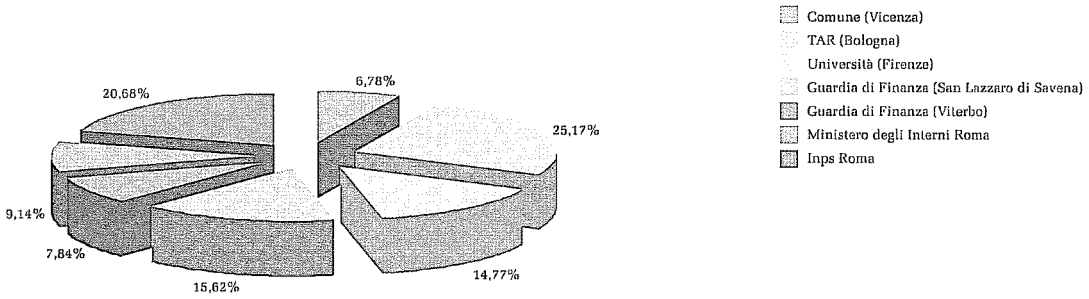
Modena - Roma - Catania
(ABITATIVO)

Roma - Collesalvetti
(STRUMENTALE)

Redditività del patrimonio immobiliare non residenziale locato alle amministrazioni pubbliche



Suddivisione del patrimonio immobiliare non residenziale locato alle amministrazioni pubbliche



Redditività del patrimonio immobiliare non residenziale locato ai privati

