ca il 53,04% rispetto all'esercizio precedente; l'incremento registrabile sull'ammontare del contributo (Euro 173,00) è pari a circa il 45,38% del dato 2002 che prevedeva un contributo unitario pari a Euro 119,00

- i "contributi per art. 10 ruoli" riferiti ai soli contributi minimi è pari a circa 108,4 milioni di Euro contro 99,8 milioni di Euro circa dell'anno 2002 registrando un incremento di circa l'8,35%
- i "contributi per art. 11 ruoli" riferiti ai soli contributi minimi è pari a circa 33,5 milioni di Euro contro 30,9 milioni di Euro dell'anno 2002 registrando un incremento di circa l'8,23%.

Si rammenta che per l'anno 2003 non risultano poste in riscossione tramite ruolo eccedenze per art. 10 e 11.

Per avere una visione complessiva dei contributi richiesti tramite ruolo esattoriale occorre comunque considerare anche gli accertamenti eseguiti sulle seguenti voci:

- "sopravvenienze attive", circa 10,00 milioni di Euro, per i contributi accertati e posti in riscossione relativamente ad anni pregressi;
- "altri contributi", circa 1,5 milioni di Euro per gli importi relativi alle iscrizioni ordinarie, sanzioni ed interessi

Per un maggiore approfondimento delle voci "sopravvenienze attive" e "altri contributi" si rimanda ai commenti relativi.

Sanzioni amministrative

Il dato riferito al 31.12.2003 ammonta a Euro 424.627,29, di cui circa l'89,45% è relativo alle sanzioni poste in riscossione tramite ruoli 2003 ed il restante 10,55% circa è relativo alle sanzioni applicate sui recuperi diretti di contributi. Si rammenta che nel 2002 l'importo rilevato era pari a circa 4,7 milioni di Euro; il notevole decremento che si riscontra, ponendo a confronto il dato dei due esercizi, è riconducibile essenzialmente all'attuazione della delibera del Comitato dei Delegati del 25 luglio 2002 (approvata con provvedimento Ministeriale dell'11 dicembre 2002) relativa al condono previdenziale che prevede esplicitamente l'abbattimento di tutte le sanzioni nonché la ridefinizione delle somme accessorie dovute a qualsiasi titolo anche se già iscritte a ruolo purché non pagate alla data di adozione della delibera.

Contributi da Enti Previdenziali

Il dato rappresenta l'ammontare dei versamenti affluiti da altri Istituti di Previdenza a fronte delle istanze di ricongiunzione di periodi contributivi presentati dagli iscritti Cassa che si sono avvalsi di tale opportunità per riunificare le varie posizioni contributive preso il nostro Ente; rispetto al dato 2002 si è registrato un incremento di circa il 5,7%.

Altri contributi

Descrizione	Valore al 31.12.2003	Valore al 31.12.2002
Iscrizione anni preced.	3.458.838,30	9.000.364,41
Ripristini contributivi	35.279,46	13.822,98
Riscatto e ricongiunzione	6.316.063,56	5.500.930,51
Insolvenze contributive	1.469.512,45	839.832,27
Depositi e spese cancelleria	33.420,01	244.248,67
Contributi norm. Preced.	9.761,19	18.225,23
Sgravi riversati	7.805,04	0
Contributi per condoni e sanatorie	649.099,31	0
Rateazioni su ruoli	0	904.544,96
Altri contributi	0	2.500.524,05
Sanatoria L.662/96	53.923,55	1.259.616,30
Totale	**12.033.702,87**	**20.282.109,38**

Come già precedentemente accennato, il condono previdenziale, la cui approvazione da parte dei Ministeri è avvenuta nel dicembre 2002, ha notevolmente impattato sull'attività di verifica ed accertamento contributivo condotta dall'Ufficio Vigilanza. Le attività ordinarie di accertamento di irregolarità nonché quelle legate ai controlli incrociati sono state sospese e tramutate in attività informative e di pre-accertamento finalizzato alla presentazione delle domande di condono stesso la cui scadenza era prevista al 31/12/2003; questo ha comportato necessariamente lo slittamento di eventuali accertamenti nei prossimi esercizi.

Quindi, il decremento degli "altri contributi" nel loro totale, rispetto al dato registrato nel 2002, che risulta essere, in termini percentuali pari a circa il 40,67%, può essere ricondotto ai seguenti principali motivi:

- sospensione degli accertamenti per attività da controlli incrociati a seguito di domanda di condono
- estinzione quasi totale degli accertamenti derivanti da Sanatoria L. 662/96.

Si espone di seguito una tabella riassuntiva dell'andamento relativo all'accertamento inerente la sanatoria L. 662/96 dall'anno 1999 al 31/12/2003:

Descrizione	Valore al 31.12.2003	Valore al 31.12.2002	Valore al 31.12.2001	Valore al 31.12.2000	Valore 31.12.1999
Sanatoria contrib.L.662/96	53.923,55	992.081,46	8.399.921,27	2.760.204,46	7.867.776,70
Regolarizzazioni iscriz.uff.	0	0	2.237.000,57	11.998,20	2.769.561,21
Regolarizzaz. Iscriz.tardive	0	267.534,84	3.545.776,66	3.466.797,73	629.314,54
Iscrizioni ultraquarantenni	0	0	619.722,82	669.398,59	264.690,41
Retrodatazione	0	0	929,62	79.560,19	345.967,88
Totale	**53.923,55**	**1.259.616,30**	**14.803.350,94**	**6.987.959,15**	**11.877.310,75**

Per quanto concerne il dato esposto in bilancio al 31/12/2003 relativamente alla voce "contributi per condoni e sanatorie" pari a circa 649 mila Euro esso rileva i contributi affluiti entro tale data a titolo di condono previdenziale, giusta delibera del Comitato dei Delegati del 25 luglio 2002, (circa 280 mila Euro) e condono fiscale (circa 369 mila Euro), in adesione

al condono varato dal Governo e dal Parlamento nell'ambito della L. 289/2002 (finanziaria 2002) e con la successiva L. 27/2003 di conversione del D.L. 282/2002; per quanto concerne quest'ultimo sono ancora al vaglio degli Uffici competenti una parte delle comunicazioni reddituali pervenute alla Cassa in adesione del condono fiscale stesso.

Per ulteriori approfondimenti in merito si rinvia alle Relazioni degli Uffici competenti.

Gestione del patrimonio immobiliare

RICAVI	Valore al 31.12.2003	Valore al 31.12.2002
Canoni di locazione	18.426.852,00	16.600.302,33
Risarcimento danni appartamenti	13.595,00	4.925,90
Recupero spese portierato	492.881,34	514.188,35
Sopravv. attive per recuperi vari	493.148,09	130.651,82
TOTALE RICAVI	**19.426.476,43**	**17.250.068,4**

COSTI	Valore al 31.12.2003	Valore al 31.12.2002
Manutenzione ordinaria	510.162,44	656.480,86
Comp. Gestori e consegn. Immobili	40.710,02	40.710,01
Altre spese	127.119,12	104.505,21
Assicurazioni immobili	144.941,98	140.077,41
Spese portierato	588.384,77	616.627,99
Riparazione straordinaria	1.167.549,77	1.107.924,7
TOTALE COSTI	**2.578.868,10**	**2.666.326,18**

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.

La situazione dei contratti di locazione nel corso del 2003 evidenzia un portafoglio con un canone complessivo pari a 18,42 milioni di euro con un incremento dell'11% rispetto al 2002.

Nel corso del 2003 è stato acquistato il complesso immobiliare sito in Roma - Via Palermo.

Il consistente incremento è scaturito dal rendimento degli immobili di Roma - Via Crescenzio - Via Palermo, acquistati recentemente, e del locale al piano terra di Via Visconti che complessivamente hanno generato reddito per la prima volta per circa 818 mila euro.

Si rileva un notevole contributo dato dai canoni degli stabili per destinazione d'uso abitativo, che hanno registrato un incremento del 15%, circa, rispetto allo stesso segmento del 2002, riflesso della politica sulle locazioni attuata dall'Ente, in seguito alla legge 431 del 9/12/1998, ovvero dell'adeguamento al libero mercato dei canoni al momento del rinnovo dei contratti scaduti.

Il segmento non residenziale registra un incremento rispetto all'anno precedente di circa il 7%, aumento dovuto soprattutto ai nuovi contratti d'affitto: Via Palermo, Via Crescenzio e il locale di Via Visconti 8/b siti in Roma.

Il patrimonio immobiliare della Cassa si contraddistingue per la varietà della tipologia degli edifici e si compone di stabili a carattere intensivo, edifici direzionali di alto livello tecnologico, fino a immobili storici a carattere monumentale.

Gli oltre 30 complessi immobiliari, sono per il 48% di tipo abitativo ed il 52% non residenziale.

Gli immobili definiti sulla localizzazione geografica sono distribuiti principalmente al centro tra Roma-Viterbo-Firenze-Collesalvetti per l'85% circa, nord Bologna-Milano-Modena-Vicenza per circa il 14%, sud Napoli-Catania la restante parte.

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, Palermo, Crescenzio, Via Visconti 8/b a Roma, quelli di Viterbo, Bologna, San Lazzaro di Savena, Firenze, Sesto Fiorentino e Milano sono adibiti ad uso non residenziale, 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 dell'Interno. I suddetti immobili con destinazione d'uso non residenziale sono di recente costruzione, o in alcuni casi, recentemente restaurati.

Nella categoria immobili storici a carattere monumentale spiccano per pregio, in particolare i fabbricati di Vicenza, Palazzo Gualdo, e di Bologna, Palazzo Angelelli, veri e propri fiori all'occhiello dell'ente per la loro storia secolare.

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, il rimanente è di proprietà dell'Ordine degli Avvocati di Vicenza.

Palazzo Angelelli a Bologna residenza nobiliare riedificata tra il XVII e XVIII sec. consistente in un edificio a cinque piani e una palazzina a tre, con uffici e locali commerciali per circa 4.700 mq. Il Palazzo 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. La proprietà si compone della ottocentesca casa padronale, di una dipendenza distaccata dal corpo principale definita limonaia, di una cappella gentilizia, di una casa colonica e di un terreno di oltre 10 ettari; tale complesso edilizio verrà utilizzato per attività di assistenza, sociali, e culturali e in un concetto più ampio, quale 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 2000, 2001, 2002 e 2003.

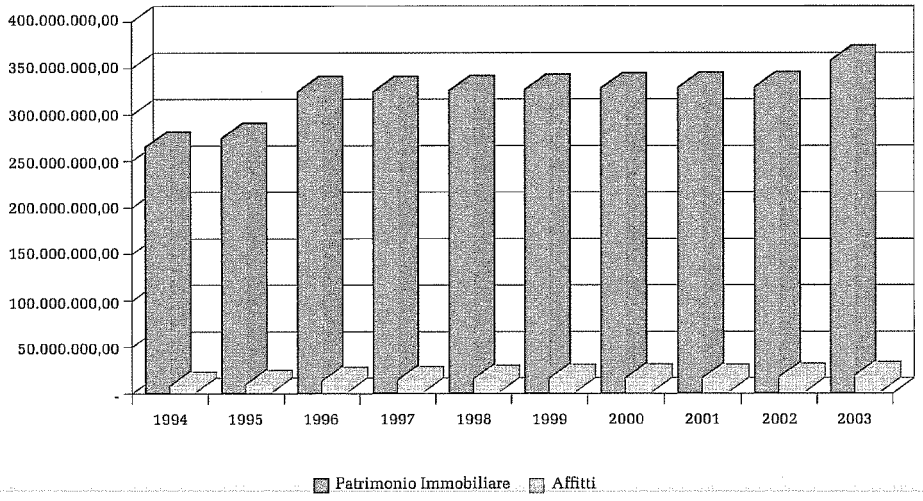
Il rendimento percentuale è espresso come rapporto tra il valore degli affitti e il valore dell'immobile risultante in bilancio comprensivo degli "Interventi Migliorativi".

Calcolo del rendimento degli immobili locati al 31-12-2003

Descrizione Immobili	Canoni 2003	Valore cespiti al 31/12/2003	Rend. % 2003	Canoni 2002	Valore cespiti al 31/12/2002	Rend. % 2002
Clivo Rutario - Roma	194.109,82	7.028.778,16	2,76%	182.173,48	6.756.073,11	2,70%
V.le Marconi 150/174 - Roma	613.808,77	8.938.287,25	6,87%	551.122,95	8.938.287,25	6,17%
Via dei Georgofili - Roma	1.240.740,31	19.999.715,54	6,20%	1.078.800,74	19.995.193,43	5,40%
Via Magenta 5 - Roma	695.845,40	11.042.675,69	6,30%	690.721,21	11.042.675,69	6,26%
Via Porta Fabbrica 63 - Roma	193.888,56	3.312.976,52	5,85%	150.014,23	3.312.976,52	4,53%
Via Luigi Rava 7 - Roma	277.651,93	5.746.414,31	4,83%	239.230,87	5.746.414,31	4,16%
Via E. Albertario 18/21 - Roma	449.599,23	12.075.351,68	3,72%	396.780,87	12.072.085,28	3,29%
Via Ippolito Nievo 61 - Roma	1.028.789,45	19.273.684,14	5,34%	981.123,49	19.274.223,32	5,09%
Via Luigi Rava 33/35 - Roma	486.036,66	11.179.157,42	4,35%	413.429,38	11.174.786,46	3,70%
Via Badoero 51 e 61 - Roma	1.106.035,34	29.026.482,94	3,81%	927.134,02	28.920.222,94	3,21%
V.Le degli Ammiragli 91 - Roma	1.306.083,03	25.392.927,96	5,14%	1.111.948,31	25.384.630,27	4,38%
Via A. Toscani - Roma	1.712.149,93	35.378.794,06	4,84%	1.438.245,40	35.274.003,06	4,08%
Via Valadier 42 - Roma	956.244,78	15.976.627,82	5,99%	809.507,25	15.964.967,06	5,07%
Piazza Cola di Rienzo 80 - Roma	188.720,25	2.273.055,93	8,30%	180.884,37	2.273.055,93	7,96%
Via C. Fea 5 - Roma	413.165,52	5.817.773,94	7,10%	413.165,52	5.814.591,77	7,11%
Via Malfante 73 - Roma	779.648,08	10.878.415,11	7,17%	766.427,24	10.878.415,11	7,05%
Via Tor Pagnotta 88/90 - Roma	670.005,60	20.961.316,82	3,20%	1.313.414,52	20.961.316,82	6,27%
Catania	123.712,22	1.585.549,91	7,80%	114.199,64	1.581.469,91	7,22%
Modena	1.082.755,43	12.646.469,14	8,56%	1.016.796,36	12.638.844,25	8,05%
Vicenza	156.302,24	4.311.334,54	3,63%	152.479,00	4.311.334,54	3,54%
Firenze	603.741,68	9.395.126,72	6,43%	592.193,71	9.395.126,72	6,30%
Milano	852.153,96	14.153.862,84	6,02%	716.583,99	14.153.862,84	5,06%
Bologna Strada Maggiore	801.568,90	16.005.812,21	5,01%	787.010,50	16.005.812,21	4,92%
S. Lazzaro di Savena	472.951,90	10.034.701,77	4,71%	464.268,32	9.933.630,27	4,67%
Sesto Fiorentino	868.274,55	13.390.442,57	6,48%	783.126,84	13.370.076,35	5,86%
Viterbo	334.668,92	4.983.571,95	6,72%	329.520,12	4.983.571,95	6,61%
Via Crescenzio	519.589,58	13.157.392,26	3,95%			
Via Palermo	274.497,46	14.548.168,05	1,89%			
Via Visconti 8/B Roma	24.112,50	274.997,81	8,77%			
	18.426.852,00	358.789.865,06	5,14%	16.600.302,33	330.157.647,37	5,03%

Canoni 2001	Valore cespiti al 31/12/2001	Rend. % 2001	Canoni 2000	Valore cespiti al 31/12/2000	Rend. % 2000	Anno costruzione	Anno acquisto
157.745,54	6.755.358,16	2,34%	149.501,36	6.737.836	2,22%	1955	1955
556.216,17	8.932.598,38	6,23%	533.723,27	8.932.598	5,98%	1956	1958
990.771,47	19.992.743,88	4,96%	939.233,84	19.990.954	4,70%	1958/60	1958
667.406,80	11.041.566,91	6,04%	628.061,57	11.041.567	5,69%	1958	1958
137.513,27	3.312.228,06	4,15%	133.919,96	3.244.544	4,13%	1960	1963
209.147,25	5.745.940,20	3,64%	194.272,09	5.745.940	3,38%	1964	1964
349.613,67	12.066.260,08	2,90%	329.947,32	12.066.260	2,73%	1966	1966
923.352,39	19.270.960,78	4,79%	856.635,30	19.267.279	4,45%	1966	1966
361.866,66	11.173.350,86	3,24%	396.600,10	11.173.351	3,55%	1966	1966
817.500,09	28.776.150,02	2,84%	840.500,52	28.776.150	2,92%	1966	1966
970.716,48	25.382.666	3,82%	849.784,24	25.338.273	3,35%	1967	1967
1.298.255,87	35.084.975	3,69%	1.272.956,91	35.084.975	3,63%	1969/70	1970
813.778,47	15.964.760,12	5,10%	797.569,29	15.963.025	5,00%	1972	1972
164.686,34	2.273.055,93	7,25%	161.386,74	2.273.056	7,10%	1958	1960/61
413.165,52	5.799.917,57	7,12%	516.456,90	5.562.019	9,29%	1930	1994
751.785,65	10.878.415,11	6,91%	717.148,01	10.845.011	6,61%	1976	1996
1.291.142,25	20.899.011,30	6,18%	1.591.556,93	20.899.011	7,62%	1984	1996
101.874,34	1.581.469,91	6,44%	98.224,43	1.581.470	6,21%	1958	1958
984.852,96	12.637.892,47	7,79%	903.732,85	12.599.429	7,17%	1984	1985
149.897,18	4.311.334,54	3,48%	140.505,64	4.311.335	3,26%	XV-XVI sec.	1990/93
580.866,82	9.395.126,72	6,18%	567.069,68	9.395.127	6,04%	1988	1993/96
671.393,97	14.153.863	4,74%	873.579,71	14.153.863	6,17%	1967	1994
771.942,34	16.005.812,21	4,82%	785.136,34	16.005.812	4,91%	XVIII sec.	1994
455.882,00	9.874.852,27	4,62%	520.360,28	9.689.218	5,37%	1961/69	1995
852.720,24	13.370.076,35	6,38%	843.371,21	13.370.076	6,31%	1995	1996
328.311,65	4.983.571,95	6,59%	349.124,86	4.983.572	7,01%	1994/95	1996
						1938	2002
						primi 900	2003
						1967	1997
15.772.375,39	329.779.211,78	4,78%	15.990.359,34	329.031.750,96	4,86%		

Redditi derivanti dalla gestione immobiliare dal 1994 al 2003



Risarcimento danni appartamenti

L'importo in 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 un aumento di più del 100% 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 un notevole incremento rispetto all'anno precedente soprattutto per il recupero canoni anni precedenti dell'immobile sito in Roma - Via Crescenzio .

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 22% circa rispetto al 2002 a conferma di un trend già osservato nell'esercizio precedente e dovuto alla politica di manutenzione 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.

La voce compensi ai gestori degli immobili si mantiene costante.

Le altre spese, raccogliendo una gran varietà di voci che vanno dal reperimento dei con-

duttori, 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 21% circa rispetto l'esercizio passato principalmente dovuto al completamento delle visite periodiche degli impianti elevatori (+16%), allo svincolo domande di rimborso (+57%) e ai contributi per il trasloco agli inquilini dello stabile di Clivo Rutario per il periodo di svolgimento dei lavori di consolidamento.

Spese portierato

Si riferiscono alle spese sostenute per le retribuzioni, gli oneri sociali e INAIL, l'accantonamento al TFR relative 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. La spesa subisce un decremento del 4,5% circa ascrivibile alla riorganizzazione del servizio su alcuni stabili di Roma (soppressione del servizio sullo stabile di Via Magenta con spostamento del dipendente allo stabile di Via Toscani e diminuzione ore della pulitrice), a due maternità (il costo connesso alla sostituzione è a carico degli inquilini) e a rettifiche del costo dovute al rimborso spese operato dall'Inail:

Costo totale portieri	Costo a carico cassa	Recupero su inquilini
588.384,77	95.503,43	492.881,34

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 il 3% si deve principalmente all'inclusione in polizza dello stabile di via Palermo acquisito nel corso dell'esercizio, 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.

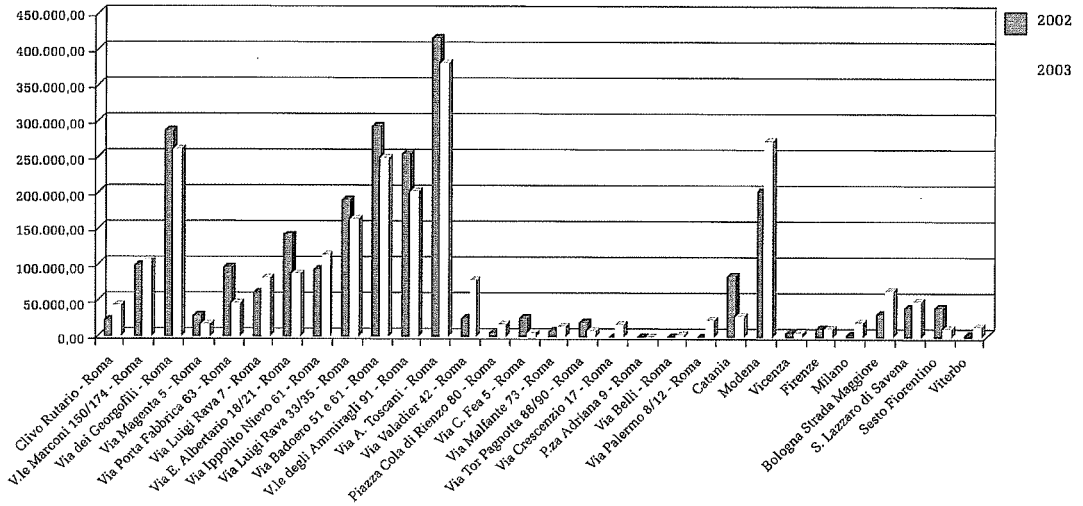
Tra le varie tipologie di interventi le ristrutturazioni delle unità abitative riprese in consegna, consistenti nell'adeguamento dell'impianto elettrico e nel rifacimento dei servizi igienici, ha il peso maggiore; si ricorda che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 14 gennaio 2000 ha avviato una politica di riqualificazione degli immobili approfittando del favorevole regime IVA (10%) tuttora vigente. L'incidenza di tale tipologia di spesa sul totale della spesa, 77% circa, ricalca sostanzialmente quella dell'anno precedente e lo stesso dicasi per il numero delle ristrutturazioni effettuate a conferma del trend dei rilasci delle unità abitative dovuto all'allineamento dei canoni in fase di rinnovo 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.

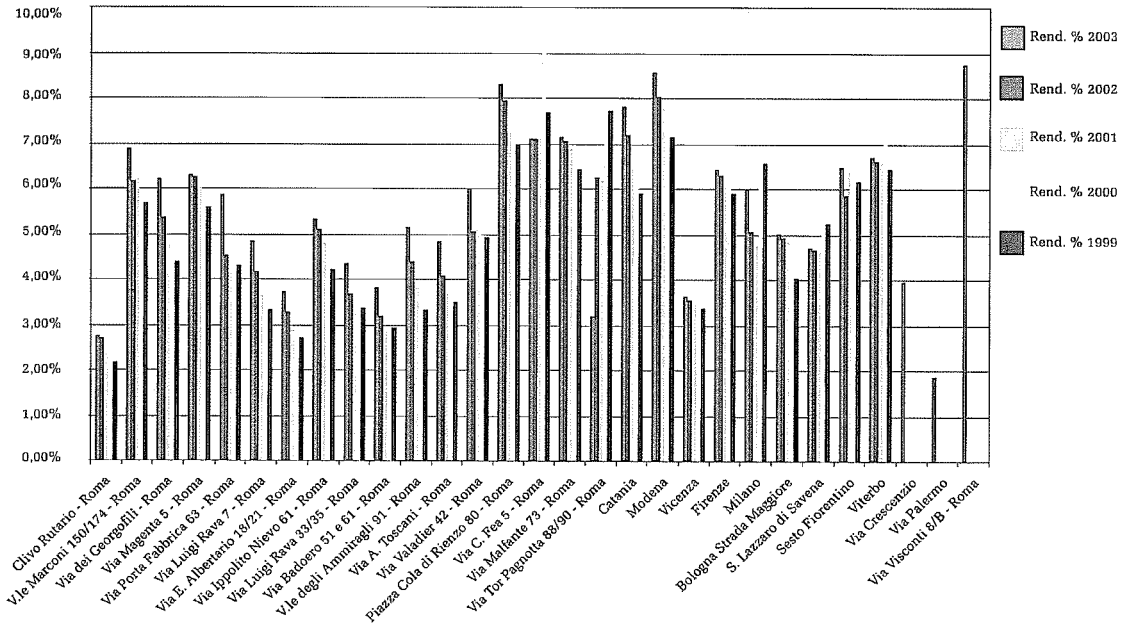
Descrizione Immobili	Manutenzione ordinaria		Compensi gestori immobili		Altre spese	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Totali per costo	**510.162,44**	**829.136,07**	**40.710,02**	**40.710,01**	**127.119,12**	**104.505,21**
Immobili da reddito	**510.162,44**	**656.480,86**	**40.710,02**	**40.710,01**	**115.745,46**	**93.670,92**
Clivo Rutario - Roma	8.625,24	11.284,06		-	24.430,63	610,95
V.le Marconi 150/174 - Roma	14.971,56	7.036,37		-	939,00	766,04
Via dei Georgofili - Roma	37.656,39	34.834,09		-	5.082,00	11.529,83
Via Magenta 5 - Roma	13.776,69	9.419,91		-	2.340,00	355,61
Via Porta Fabbrica 63 - Roma	5.543,62	28.315,58		-	91,80	385,75
Via Luigi Rava 7 - Roma	14.108,51	10.290,32		-	4.275,00	1.758,96
Via E. Albertario 18/21 - Roma	7.659,50	16.691,78		-	275,40	741,37
Via Ippolito Nievo 61 - Roma	16.715,77	17.530,83		-	1.842,60	962,57
Via Luigi Rava 33/35 - Roma	35.543,11	23.149,72		-	2.965,88	4.233,88
Via Badoero 51 e 61 - Roma	27.453,70	147.655,82		-	1.807,80	2.577,34
V.le degli Ammiragli 91 - Roma	32.854,18	13.199,35		-	1.703,00	2.280,21
Via A. Toscani - Roma	45.727,60	150.184,85		-	2.775,00	4.186,78
Via Valadier 42 - Roma	-	5.934,50		-	-	516,14
Piazza Cola di Rienzo 80 - Roma	42,86	3.260,35		-	16.384,08	1.642,85
Via C. Fea 5 - Roma	1.331,02	10.063,01		-	2.160,00	162,00
Via Malfante 73 - Roma	4.178,69	7.113,29		-	-	324,00
Via Tor Pagnotta 88/90 - Roma	962,40	5.228,94		-	341,73	13.637,56
Via Crescenzio 17 - Roma	2.400,00				425,27	
P.za Adriana 9 - Roma	-				-	
Via Belli - Roma	1.204,80				-	
Via Palermo 8/12 - Roma	4.727,66				-	
Catania	6.936,56	18.154,09	3.160,72	3.160,72	1.642,95	-
Modena	142.203,20	92.684,18	26.550,02	26.550,00	25.259,56	18.901,76
Vicenza	2.261,90	2.792,91	1.896,43	1.896,43	-	867,60
Firenze	7.603,72	-	1.580,35	1.580,35	240,00	9.309,62
Milano	-	-	885,00	885,00	17.233,29	-
Bologna Strada Maggiore	14.723,57	2.297,48	1.896,43	1.896,43	542,73	1.400,11
S. Lazzaro di Savena	40.749,85	34.261,07	3.160,72	3.160,72	2.302,55	-
Sesto Fiorentino	7.566,33	3.485,76	1.580,35	1.580,36	685,19	16.519,99
Viterbo	12.634,01	1.612,60		-	-	-
Immobili strumentali	**170.530,10**	**172.655,21**	**-**	**-**	**1.072,68**	**30,14**
Quirino Visconti - sede Roma	149.202,92	121.803,14			840,00	-
Collesalvetti	21.327,18	50.852,07			232,68	30,14
Terreni	-	-	-	-	-	-
Capo Liveri - Isola d'Elba		-				
Spese non ripartite					**10.300,98**	**10.804,15**

Riparazione straordinaria		Spese portierato		TOTALI PER STABILE		
2003	2002	2003	2002	2003	2002	Variazione %
1.167.549,77	**1.107.924,70**	**588.384,77**	**616.627,99**	**2.433.926,12**	**2.698.903,98**	**-9,82%**
1.167.549,77	**1.107.924,70**	**546.537,03**	**574.923,40**	**2.380.704,72**	**2.473.709,89**	**-3,76%**
-	-	9.314,00	9.318,85	42.369,87	21.213,86	99,73%
44.962,12	36.497,58	45.077,33	52.919,93	105.950,01	97.219,92	8,98%
140.139,37	156.955,69	78.147,37	83.746,81	261.025,13	287.066,42	-9,07%
-	4.193,93	-	13.460,30	16.116,69	27.429,75	-41,24%
24.534,98	49.323,17	16.466,62	17.657,10	46.637,02	95.681,60	-51,26%
45.402,76	29.566,36	17.912,51	18.120,19	81.698,78	59.735,83	36,77%
53.971,00	99.946,63	23.877,77	23.864,55	85.783,67	141.244,33	-39,27%
61.459,19	40.160,93	34.233,06	34.743,59	114.250,62	93.397,92	22,33%
97.065,45	134.270,62	29.093,16	29.193,28	164.667,60	190.847,50	-13,72%
178.401,89	101.136,98	40.300,70	40.567,45	247.964,09	291.937,59	-15,06%
110.244,49	182.324,21	57.509,56	56.810,52	202.311,23	254.614,29	-20,54%
233.986,83	166.946,72	98.753,18	95.641,57	381.242,61	416.959,92	-8,57%
63.537,06	-	15.783,94	18.488,30	79.321,00	24.938,94	218,06%
-	-	-	-	16.426,94	4.903,20	235,02%
1.043,99	16.228,34	-	-	4.535,01	26.453,35	-82,86%
10.440,00	-	-	-	14.618,69	7.437,29	96,56%
5.760,00	-	-	-	7.064,13	18.866,50	-62,56%
13.680,00				16.505,27		
-				-		
-				1.204,80		
17.282,40				22.010,06		
15.658,35	62.071,14	-	-	27.398,58	83.385,95	-67,14%
21.278,52	6.348,40	57.692,16	57.053,89	272.983,46	201.538,23	35,45%
-	-	-	-	4.158,33	5.556,94	-25,17%
2.088,00	-	-	-	11.512,07	10.889,97	5,71%
-	-	-	-	18.118,29	885,00	1947,26%
23.793,37	2.129,40	22.375,67	23.337,07	63.331,77	31.060,49	103,90%
2.820,00	1.599,60	-	-	49.033,12	39.021,39	25,66%
-	18.225,00	-	-	9.831,87	39.811,11	-75,30%
-	-	-	-	12.634,01	1.612,60	683,46%
-	-	41.847,74	41.704,59	42.920,42	214.389,94	-79,98%
-		-		840,00	121.803,14	-99,31%
-		41.847,74	41.704,59	42.080,42	92.586,80	-54,55%
-	-	-	-	-	-	
				-	-	
				10.300,98	**10.804,15**	

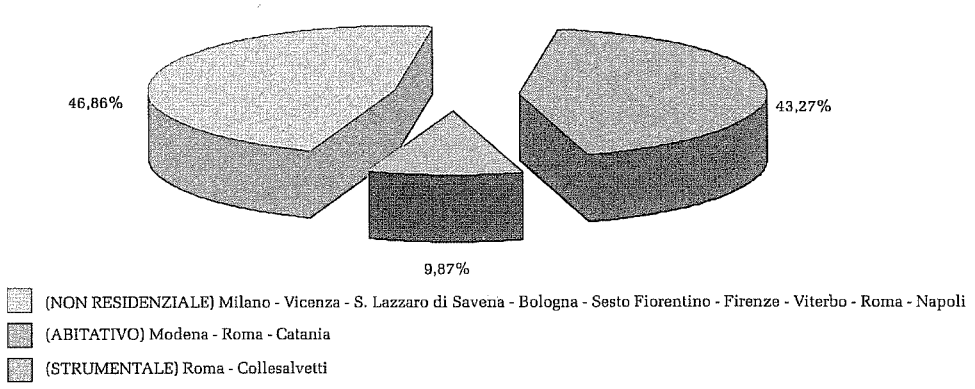
Ripartizione per stabile dei costi di gestione - confronto 200-2003



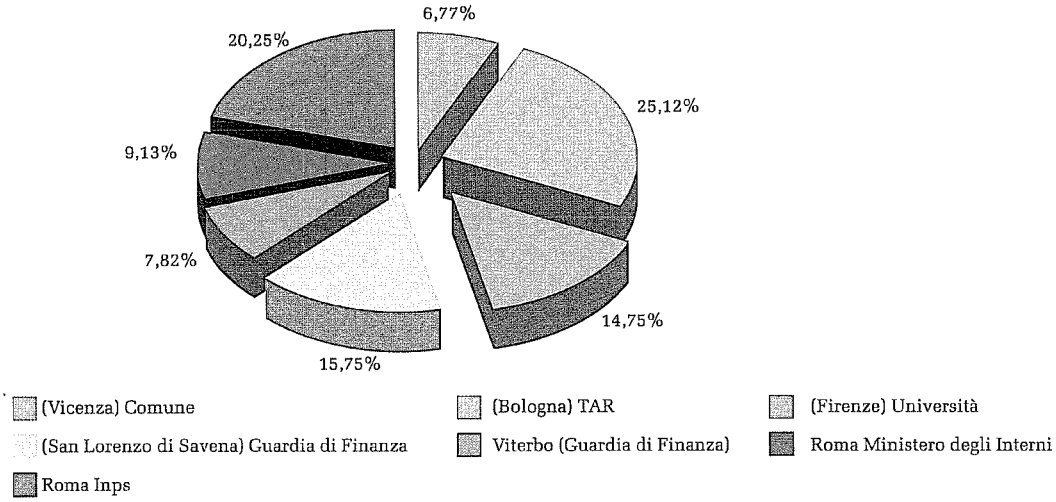
Confronto del rendimento degli stabili locali



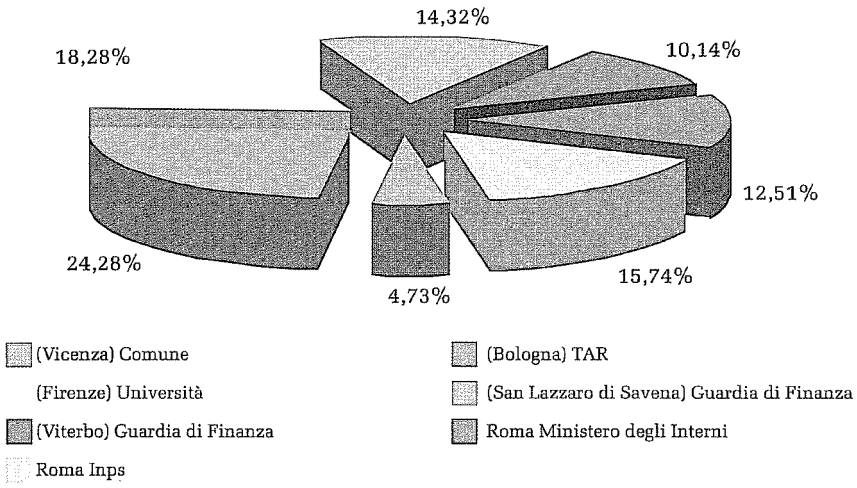
Suddivisione del patrimonio immobiliare con destinazioni d'uso non residenziale, abitativa, e strumentale



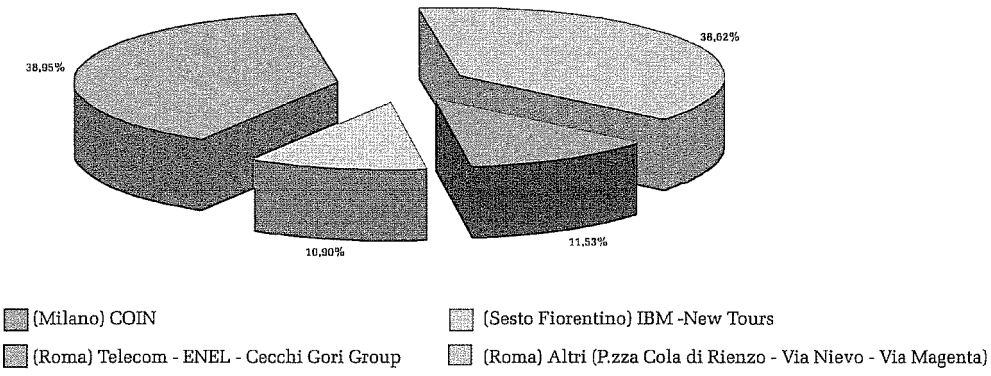
Suddivisione del patrimonio immobiliare non residenziale locato alle amministrazioni pubbliche



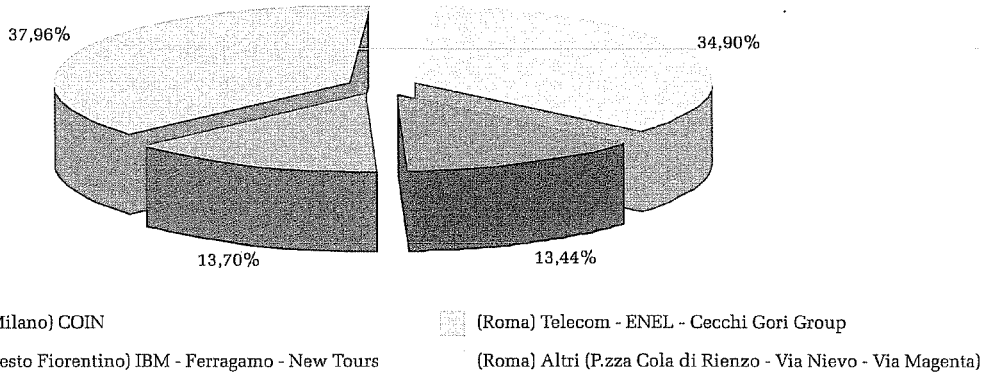
Redditività del patrimonio immobiliare non residenziale locato alle amministrazioni pubbliche



Suddivisione del patrimonio immobiliare non residenziale locato ai privati



Redditività del patrimonio immobiliare non residenziale locato ai privati





Gestione mobiliare

Ricavi	Valore al 31.12.2003	Valore al 31.12.2002
TOTALE	**130.914.086,90**	**114.133.579,82**
Interessi su obbligazioni	688.904,92	1.737.710,62
Interessi su titoli dello Stato	44.206.663,99	53.844.538,04
Interessi di c/c su c/c 40000	2.463.744,28	2.404.756,67
Interessi su impieghi a breve termine	10.326.213,90	5.982.971,00
Interessi su c/c 41000	10.119,13	3.039,68
Interessi su c/c 43000	16,70	22,04
Interessi su c/gestioni SGR esterne	33.526,98	71.482,26
Interessi vari	22.216,46	34.592,15
Interessi sul c/c n.40020	937,70	1.486,53
Interessi da mutui e prestiti ai dipendenti	15.524,33	13.984,49
Dividendi azionari	15.206.850,36	15.241.923,80
Proventi finanziari diversi	550.990,96	347.245,16
Plusvalore su titoli	911.225,51	2.523.063,47
Interessi diversi	1.842.084,02	1.144.354,73
Proventi su gestioni mobiliari affidate a SGR	8.853.387,74	8.313.337,88
Interessi att. in c/gestione SGR	6.838.145,16	8.023.897,03
Interessi attivi su scarti di emissione	528.314,85	606.238,89
Proventi su scarto di negoz. imm. finanz.	586,73	586,72
Premi derivanti da gestione diretta	38.414.633,18	13.820.348,66
Premi derivanti da gestione DUEMME	0	18.000,00

Costi	Valore al 31.12.2003	Valore al 31.12.2002
TOTALE	**39.153.685,90**	**40.603.405,81**
Altri Oneri finanziari	149.436,74	94.006,13
Oneri finanziari derivanti da operazioni mobiliari (Minusvalore da SGR)	5.730.625,94	19.164.530,48
Oneri finanziari derivanti da operazioni mobiliari (Minusvalore da gestione diretta)	482.066,74	740.601,29
Oneri finanziari derivanti dal mercato dei premi	31.393.491,00	12.918.543,00
Spese Bancarie	649.622,69	823.869,30
Oneri derivanti da svalutazione premi	748.442,79	6.861.855,61

La difficoltà di fare un commento sull'area finanza nasce dall'imbarazzo di dover ripercorrere mentalmente i tragici fatti che hanno caratterizzato l'ultimo triennio poiché nella spiegazione del forte legame esistente tra politica ed economia, si trova anche la motivazione alla complessità che a livello mondiale si registra nell'affermazione della ripresa economica.

Pur tuttavia i mercati finanziari, anche se in un contesto sociale caratterizzato da tensioni geopolitiche, hanno segnato, soprattutto nel secondo semestre 2003 una significativa ripresa sulla cui stabilità influisce sia il livello di disavanzo commerciale e di bilancio degli Stati Uniti che l'andamento economico dell'area euro.

Negli Stati Uniti infatti permane uno squilibrio nel saldo finanziario delle famiglie nonostante che il PIL abbia registrato un incremento del 3,1% grazie a politiche espansive nel