

di medio lungo periodo con l'obiettivo di un rendimento medio del 5% minimizzando la possibilità di non raggiungerlo e la conservazione del capitale investito. Modello questo che è stato reso operativo solo a far tempo dal mese di agosto dopo aver liquidato le posizioni titoli delle precedenti gestioni patrimoniali affidate a terzi.

In tale contesto, sfruttando le sinergie operative con il socio industriale Banca Finnat, è stato creato un comparto di Sicav, denominato *"New Milleniun Previra World Conservative"* che, per le sue caratteristiche potrà essere collocato anche ad altri investitori istituzionali.

Nell'ambito dell'attività svolta nel corso del 2002 la PREVIRA INVEST SIM:

- ha registrato commissioni per complessivi € 942.351
- ha registrato commissioni di raccolta ordini per complessivi € 302.034.,00

I dipendenti in forza al 31 dicembre 2002 erano 12.

Il bilancio al 31 dicembre 2002, certificato dalla società HLB RIA & Partners S.p.A., evidenzia un risultato positivo di 114.501 €.

Il patrimonio netto alla stessa data è di € 1.508.390.

La **Finrex S.p.A.**, di cui la Cassa detiene il 97,55% del capitale sociale, è stata la prima operazione di investimento immobiliare, realizzata attraverso l'acquisizione della maggioranza di controllo.

Il Bilancio al 31 dicembre 2002 evidenzia un utile di Euro 206.548 ed è conseguente, da un lato ad una rigorosa politica di contenimento dei costi e, dall'altro, dal determinarsi di una sopravvenienza attiva.

Circa l'ipotesi d'intervento, per una riqualificazione funzionale e di manutenzione straordinaria del palazzo Tergesteo, ci si è adoperati nella ricerca di un progetto che abbinasse le necessarie caratteristiche tecniche – soggette al controllo e vincolo della Sovrintendenza alle Belle Arti del Friuli Venezia Giulia – al risultato economico prospettico conseguente sia in termini di redditività specifica che di maggior valore del prestigioso immobile.

Si sono finalmente determinate delle linee orientative su cui la Sovrintendenza si pronuncerà quanto prima e da cui occorrerà partire, per poter in prospettiva contare anche su di un significativo intervento in termini di finanziamenti pubblici: elemento

questo assolutamente prioritario e comunque di notevole rilievo in considerazione di ciò che questo storico immobile rappresenta sia per la Cassa che per la città di Trieste.

La **Dialogo S.p.A.**, già operativa dal 1999, è la Società costituita dalla Cassa insieme al Consiglio Nazionale dei Ragionieri per gestire e fornire servizi qualitativamente elevati e finalizzati alla risoluzione delle problematiche connesse al corretto e razionale sfruttamento delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione. Oggi è in grado di soddisfare la quotidiana necessità di apprendimento fornendo strumento tecnologico in grado di gestire la conoscenza. L'accesso tramite internet ai servizi Dialogo li rende visibili a tutti; molti sono fruibili senza alcun onere da parte di chi naviga nel mondo virtuale.

Tali servizi inizialmente ad esclusivo favore delle diverse componenti della nostra categoria, con la modifica statutaria della Società, introdotta nel corso del 2001, sono oggi a favore dell'intero universo professionale di riferimento. Attualmente la Cassa detiene il 95% del Capitale Sociale, avendo acquistato nel corso del 2002 un ulteriore 45% della quota del Consiglio Nazionale dei Ragionieri.

Inoltre, con l'introduzione di nuovi Servizi, anche a pagamento, la Società sta procedendo ad una penetrazione forte sul mercato, con l'effetto di rappresentare una migliore situazione reddituale della struttura nonché del Capitale Sociale investito.

Infatti il risultato di Bilancio oltre a rappresentare un saldo estremamente positivo, ove si consideri la breve vita della Società e la oggettiva difficoltà del mercato su cui la stessa opera, traduce in termini reali il punto di arrivo dell'esercizio appena concluso e pone le premesse per un lancio definitivo della Società oltre che nel suo mercato di riferimento anche per altri mercati paralleli.

L'anno 2003 è l'anno in cui si potranno definire e verificare i risultati sperati con le attività poste in essere dalla Società per il loro raggiungimento, soprattutto è l'anno in cui si potranno mettere le basi per uno sviluppo esponenziale sia del numero dei fruitori che nei servizi.

E' importante sottolineare come la politica aziendale dopo il ripianamento delle perdite prodotte nei primissimi momenti dell'esistenza e necessaria per l'avvio e la messa a punto di tutti i servizi interni all'azienda e dei prodotti per la vendita, non ha

più avuto la necessità di attingere alle risorse finanziarie dei soci, riuscendo a soddisfare i propri fabbisogni con una attenta e oculata gestione e, soprattutto, attingendo alle risorse prodotte dalla vendita sul libero mercato dei propri servizi.

La **Holding Investimenti Termali S.p.A.**, di cui la Cassa detiene il 31,666% del capitale sociale, ha come fine sociale la gestione della futura partecipazione nella Società di gestione delle Terme di Agnano. In merito all'assegnazione della gestione, il Comune di Napoli ha modificato in peius le condizioni e non ha più riconosciuto la proprietà dei cespiti immobiliari al futuro gestore. Di conseguenza, non ritenendo più vantaggioso l'investimento, il Consiglio di Amministrazione della Società ha convocato l'assemblea straordinaria per la messa in liquidazione della Società stessa. Va considerato che la Cassa non ha subito alcuna perdita ma che, anzi, i 3/10 versati hanno avuto un rendimento. Peraltro attraverso il Consorzio sarà intrapresa l'azione legale nei confronti del Comune di Napoli che, avendo modificato le condizioni di bando, si è reso inadempiente rispetto all'originaria aggiudicazione.

Il Capitale Sociale per le suddette Società è stato interamente sottoscritto e versato, fatta eccezione per la Holding Investimenti Termali S.p.A. i cui 7/10 non sono stati ancora richiamati. Per la Finrex S.p.A., i versamenti, a saldo dell'acquisto delle azioni, sono regolati in tre rate infruttifere di interessi a scadenze predeterminate. Nel mese di maggio corrente anno è stato pagato l'ultimo "closing" a saldo del suddetto acquisto.

Maggiori e puntuali informazioni gestionali riguardanti le suddette Società possono rilevarsi dagli allegati Bilanci.

- **Partecipazioni azionarie immobilizzate**

Accolgono le seguenti azioni:

Denominazione Titolo	Quantità al 31/12/2002	Consistenza Patrimoniale al 31/12/2002	Quote di possesso del Capitale Sociale
Banca Intesa BCI	3.777.000	9.997.306	0,06
Banca Popolare di Sondrio	104.000	1.107.600	0,08
Beni Stabili Spa	6.380.000	3.308.076	0,37
Buzzi Unicem	501.000	3.724.434	0,38
Enel	1.895.000	11.517.239	0,03
FIAT ord.	1.710.360	24.475.624	0,39
Generali	2.164.220	58.228.626	0,17
GIM	14.500.000	13.485.000	9,75
H.P.I.	1.099.550	3.582.282	0,15
La Doria Spa	2.029.000	4.506.409	6,55
Meliorbanca ord.	2.202.000	11.034.222	2,99
Olivetti ord.	3.117.000	3.912.815	0,04
Permasteelisa Spa	322.000	2.479.400	1,17
Sabaf	359.800	3.999.257	3,17
Snam rete gas	200.000	560.000	0,01
Warrant FIAT	95.760		-
Totale		155.918.290	

- **portafoglio obbligazionario immobilizzato** la cui consistenza è di Euro 64.103.879, come da dettaglio:

Descrizione	Consistenza al 31/12/2002
Obbligazioni Banca Intesa BCI a fronte mutui	53.042.479
Obbligazioni Finrex	6.048.900
Ventaglio International 7,125%	5.012.500
Totale	64.103.879

Al termine del precedente esercizio era pari a Euro 63.591.818 iscritto al costo specifico, costituito da obbligazioni fondiarie emesse da Banca Intesa e sottoscritte dalla Cassa per l'erogazione dei mutui agli iscritti e ai dipendenti della Cassa.

Tale portafoglio si è movimentato per effetto di nuove sottoscrizioni e per effetto dei rimborsi dei titoli alla loro naturale scadenza.

- **fondi comuni di investimento immobilizzati** la cui consistenza è di Euro 3.476.612 al termine dell'esercizio 2002, mentre nel precedente esercizio era pari a Euro 14.929.738

Denominazione Titolo	Quantità	Consistenza Patrimoniale al 31/12/2002
Capitalgest Pacifico	329.162,001	1.138.571
Alto Pacifico azionario	466.926,250	2.338.041
Totale		3.476.612

Polizza di capitalizzazione INA

In data 2 luglio 1998 la Cassa ha sottoscritto con Ina Spa per Euro 5.164.569 la polizza di capitalizzazione a premio unico denominata Borsa Sicura;

il relativo contratto, che ha effetto dal 30 giugno 1998 con scadenza 30 dicembre 2003, è direttamente collegato agli indici di borsa EUROPE STOXX 50, relativo ai mercati azionari dei paesi europei e al NIKKEI 225, relativo al mercato azionario di Tokio.

La prestazione consiste nell'impegno dell' INA a pagare al termine della scadenza contrattuale la somma inizialmente versata al netto dell'imposta sulle assicurazioni e dei caricamenti, rivalutata sulla base del risultato del basket composto dai predetti indici, misurati a scadenze contrattualmente prestabilite.

In caso di andamento negativo degli indici di riferimento, è prevista la restituzione a scadenza della somma netta sopra indicata.

GESTIONE PATRIMONIALE AFFIDATA A TERZI

La gestione patrimoniale Finnat - Euro 155.316.977 – è l'unica forma di investimento mobiliare affidata a terzi.

La Cassa ha infatti ritenuto opportuno revocare i contratti di gestione con altri intermediari per conferire una rilevante parte di liquidità ad una struttura finanziaria che si avvallesse comunque della supervisione tecnica e che fosse soggetta al controllo sulla gestione da parte della Previra Invest Sim, società controllata dalla Cassa.

Detta gestione mira alla conservazione del capitale investito ed al raggiungimento di un significativo rendimento in un orizzonte temporale di 10 anni.

L'asset allocation, attraverso l'individuazione di un portafoglio ideale e l'accurata selezione dei diversi strumenti finanziari, è stata costruita in maniera tale da avere un'esposizione obbligazionaria di circa l'80% dell'intera consistenza della gestione, presentando pertanto un moderato profilo di rischio.

Fondi comuni di investimento, obbligazioni e Sicav

Denominazione Titolo	Quantità	Consistenza Patrimoniale al 31/12/2002
Anima Fondo Obbligazionario	912.997,778	5.100.000
Anima Fondo Trading	502.512,563	5.000.000
Franklin U.S. Equity F.	918.273,646	10.097.950
Ing. Eurobond	2.562.788,313	20.000.000
Ing. Renta Fund Eurocredit	91.701,054	10.000.000
Mellon Eur. Gov. Bond ind.	27.548.209,366	30.000.000
N.Mill. Previra World cons.	412.010,000	39.999.748
Parvest Us small cap	6.114,188	5.119.279
Ras cedola	3.212.851,405	20.000.000
Ras Europe fund	393.329,137	5.000.000
Man IP 220 plus 2012	5.000.000	5.000.000
Totale		155.316.977

Immobili

La consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2002, pari a Euro 413.864.648, evidenzia un incremento rispetto al precedente esercizio Euro 65.121.573 per effetto dei nuovi immobili acquisiti e delle manutenzioni straordinarie di valore incrementativo.

La movimentazione dell'esercizio è così analizzabile:

Descrizione	Valore al 31/12/2001	Spese incrementative e nuove acquisizioni	Valore al 31/12/2002
Edifici	294.393.809	+ 65.121.573	359.515.383
Acquisizioni in c/perfezionamento	52.482.769	- 30.629.569	21.853.200
Immobile Sede	32.259.946	+ 236.119	32.496.065
Totale	379.136.524	+ 34.728.123	413.864.648

Si rinvia alla tabella, esposta di seguito, per illustrare analiticamente il patrimonio immobiliare della Cassa, iscritto al costo storico ed integrato dai soli valori incrementativi, la cui consistenza complessiva è pari a Euro 392.011.448 (Euro 248.477.476 al netto degli ammortamenti).

Gli acquisti in corso di perfezionamento, indicati in calce alla tabella, si riferiscono ad una unità Immobiliare in Roma Via Paisiello n.24 - Euro 2.653.200 - e all'immobile in Vimodrone (MI) Via Cadorna n.66 - Euro 19.200.000 - mentre gli immobili acquisiti nel 2002 sono i seguenti:

Roma, via Valcannuta	Euro	16.503.416
Roma, via degli Aldobrandeschi	Euro	10.562.508
Roma, via Tor Fiorenza	Euro	21.857.284
Roma, via dell'Umiltà	Euro	11.101.941
Bolzano, via Lancia	Euro	1.306.798

	Ubicazione	Data di acquisto	Consistenza	Valore Patrimoniale	Canoni annui
1	Roma - VIA VINCENZO TIZZANI, 18	20/06/68	47 app. 34 box	1.626.945	370.727
2	Roma - VIA GIOVANNI CASELLI, 34	29/12/69	101 app. 5 neg. e 2 dep.	2.005.111	544.761
3	Roma - VIA GIOVANNI PAISIELLO, 24 (2° Piano)	28/10/71	1 app. 1 box	319.178	149.874
4	Roma - VIA ALBERTO POLLIO, 40	02/12/71	118 app. 1 gar.	1.336.462	396.774
5	Roma - VIA GIOVANNI GARAU, 20 - 26	17/11/72	66 app. 1 gar.	896.452	297.585
6	Roma - VIA AMMIRAGLIO MARZOLO, 31	17/11/72	45 app. 1 gar.	743.809	155.189
7	Roma - VIA CICERONE, 22	10/02/72	uffici	393.108	51.752
8	Roma - VIA CICERONE, 22	20/04/72	18 app.		
9	Milano - VIA PESTALOZZI, 18	12/02/72	scuole	3.531.497	172.571
10	Zingonia - VIA MADRID, 87	15/07/75	capannone indust.le	2.026.536	202.185
11	Milano - VIA BARRELLA, 4	18/11/75	caserma PS	2.143.680	341.895
12	Brindisi - VIALE PORTA PIA - LICEO "E. FERMI"	29/10/76	scuola	2.130.008	292.214
13	Brindisi - CORSO MONTEBELLO, 10/12 - ITC "FLACCO"	16/03/77	scuola	394.445	123.340
14	Brindisi - VIA MONTEBELLO, 11 - ITIS "MAJORANA"	17/11/78	scuola	2.340.952	201.451
15	Milano - VIA MECENATE, 89	10/05/79	uffici	1.921.029	222.074
16	Roma - PIAZZA S. BERNARDO, 106	05/06/79	uffici	2.345.721	174.111
17	L'Aquila - VIALE ALDO MORO PAL.D/E	02/07/79	uffici	508.772	92.992
18	L'Aquila - VIALE ALDO MORO PAL. A	31/12/81	uffici	1.725.844	153.746
19	Roma - VIA LUIGI ROBECCHI BRICHETTI, 13	20/04/82	Uffici	2.059.293	164.421
20	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 8/9	18/04/83	capannone indust.le	342.312	46.362
21	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 11/12	18/04/83	capannone indust.le	491.056	40.454

22	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 13/14	18/04/83	capannone indust.le	251.968	34.852
23	Zingonia - CORSO ITALIA - CAMPATE 23/24	18/04/83	capannone indust.le	310.156	31.178
24	Brindisi - VIA SANT'ANGELO, 6/12	09/06/83	31 app. 18 box 7 neg.	1.976.865	116.037
25	Brindisi - VIA G.M. GALANTI, 20	15/07/83	18 app. 15 box	1.052.470	50.741
26	Cologno Monzese - VIA GOLDONI, 15	27/03/84	uffici	1.938.094	126.708
27	Bergamo - VIA BORGO PALAZZO, 129/131	11/04/84	52 app. 53 box	2.620.458	175.581
28	Bergamo - VIA GHANDI, 4/6/8	01/08/84	72 app. 73 box	3.311.009	217.259
29	L'Aquila - VIALE ALDO MORO, 26 - B/1	21/02/85	8 app.	554.772	37.531
30	L'Aquila - VIALE ALDO MORO, 28 - E	21/02/85	9 app. 1 mag.	516.413	32.292
31	Piacenza - VIA MODONESI, 7	21/02/85	22 app. 29 box	1.263.723	96.649
32	Milano - VIA PORTALUPPI, 21/23 (Fantoli)	23/03/85	uffici	5.837.689	401.120
33	Casalpalocco/Roma - ISOLA 53I-53II - LE TERRAZZE	23/03/85	supermercat o GS	1.199.260	158.414
34	Messina - VIA BORELLI IS.237	31/07/85	19 app. 1 mag.	1.707.901	68.250
35	Roma - VIA FIUME GIALLO, 244	23/12/85	29 app. 23 box	3.319.372	157.504
36	Roma - VIA PAGODA BIANCA, 61	08/01/86	32 app. 1 gar.	2.712.049	110.519
37	Lacchiarella - LOC. GIRASOLE PAL. BOTTICELLI, 20	19/12/86	espos. Fiera Milano	5.913.431	0
38	Roma - VIA SANTE VANDI - ALIMENA, 25/39	04/04/87	96 app.	6.388.921	417.064
39	Rho/Milano - VIA CAPUANA - RES."FAGGI", 56/58	22/04/88	32 app. 50 box	2.707.160	146.539
40	Salerno - VIA PICENZA P.CO ARBOSTELLA, 76 - LOT.12 edif. B	27/06/88	12 app. 12 box 5 neg.	1.997.620	116.541
41	Salerno - VIA PICENZA P.CO ARBOSTELLA, 12 - LOT.12 edif. C	11/11/88	9 neg. 11 box 3 neg.	1.552.180	80.208
42	Lecce - VIA ADRIATICA, 10 - PAL. A	15/07/88	uffici	2.994.130	112.759
43	Roma - VIA COLLEVERDE, 26/34	22/10/88	80 app.	5.719.806	322.660

44	Roma - VIA EUDO GIULIOLI, 16/28	09/06/89	24 app.	2.758.159	101.212
45	Modena - VIA REPUBBLICA DI MONTEFIORINO, 35/37/39	18/10/89	80 app.	3.852.415	275.884
46	Brindisi - VIA SANT'ANGELO, 49/51	27/03/90	uffici 1 mag.	3.678.318	10.587
47	Modena - VIA REPUBBLICA DI MONTEFIORINO, 25/27/29	24/04/90	80 app.	3.860.707	277.518
48	Roma - VIA GIOVANNI PAISIELLO, 24 - 1° piano	26/07/90	1 app.	5.175.805	151.899
49	Pescara - VIA SACCO, 79	28/03/91	14 app. 2 neg.	1.604.039	59.650
50	Palermo - VIA ROMA, 391	20/04/91	2 app. 9 locaz. comm.li	2.279.515	20.150
51	Lacchiarella - LOC. GIRASOLE PAL. TINTORETTO	20/04/91	centro commerciale	4.774.603	31.995
52	Genova - VIA R. MERELLO, 8	15/11/91	4 uffici 1 magazzino	10.121.596	510.300
53	Roma - V.le DELLE MEDAGLIE D'ORO, 109	21/12/91	5 app. 1 soff. 1 neg. 1 aut.	3.558.066	60.944
54	Roma - VIA ENRICO GLORI, 48 - A/1	16/10/92	22 app. 8 neg.+s.neg. 43 p.a.	7.925.316	161.103
55	Brindisi - VIA P. ROMANO PAL. G	03/12/02	1 neg. 2 loc. autorim.	485.865	3.413
56	Roma - VIA DIEGO FABBRI, 42	21/12/92	36 app. 5 neg. 4 s.neg. 45 p.a.	10.787.728	223.461
57	L'Aquila - VIALE ALDO MORO, SNC	21/12/92	2 app. 2 box 1 locale comm.le	333.964	18.046
58	Reggio Calabria - VIA ASPROMONTE, 38	02/04/93	sede collegio	220.551	10.620
59	Trento - VIA TRIESTE, 13	07/01/94	sede collegio	893.611	33.795
60	Firenze - VIA A. ZOBBI, 7/9/11/13	14/01/94	37 app. 10 sof. 10 neg. 2 mag.	11.935.191	490.247
61	Napoli - CORSO ARNALDO LUCCI, 66/82	04/02/94	uffici	8.655.348	0
62	Roma - VIA DELLA GRANDE MURAGLIA, 310 - Torrino Nord Comp. Z65 ed A	18/02/94	48 app. + box e cant. + 3 neg.+ sottoneg. 44	14.804.327	406.787
63	Salerno - VIA IRNO, 219	02/06/94	Sede Collegio	1.192.925	37.229
64	Roma - VIA PETRELLA, 4 - int. 3 e 4	21/10/94	Sede Collegio	1.595.431	67.166

65	Cusago - VIA BERGAMO, 3 - Centro Res.le Milano Visconti " Filare "	11/11/94	36 app. 31 box	12.796.594	346.525
66	Genova - VIA MALTA, 2 - int. 3	23/12/94	sede collegio	448.207	21.000
67	Bologna - VIA CAIROLI, 9/11 - Piano ammezzato o primo	17/02/95	sede collegio	1.491.241	64.415
68	Roma - VIA PINCIANA, 35/37	04/05/95	sede CNPR	32.496.065	0
69	Frosinone - VIA MARIA s. c.	25/05/95	Caserma	2.227.961	121.582
70	Forlì - VIA FLAVIO BIONDO, 29	28/07/95	sede collegio	229.547	9.175
71	Cosenza - VIA DEL TEMBIEN, 10	08/05/96	sede collegio	586.684	12.395
72	Napoli - CENTRO DIREZIONALE LOTTO E/1	11/07/96	sede collegio	1.456.378	58.431
73	Cusago - MILANO VISCONTI 'LE QUERCE'	01/08/96	Complesso immobiliare ad uso abitativo	7.232.452	184.203
74	Catania - VIA GROTTI BIANCHE, 159	19/09/96	sede collegio	669.435	28.679
75	Ferrara - CORSO PORTA RENO, 22/28	21/10/96	sede collegio	434.686	20.502
76	Vicenza - PIAZZETTA SANTO STEFANO, 1 - " PALAZZO NEGRI - DE SALVI"	23/01/97	sede collegio	550.568	0
77	Torre Annunziata - PIAZZA NICOTERA, 5	13/02/97	sede collegio	202.798	8.407
78	Busto Arsizio - Via Libia	04/06/97	sede collegio	509.844	20.120
79	Roma - Via Pietro Paolo Vergerio, 24	24/07/97	abitativo	1.514.641	44.966
80	Milano - Via Buonarroti, 39	18/09/97	ufficio	4.815.078	206.583
81	Roma - Via Grande Muraglia, 332	06/03/98	abitativo	11.404.291	497.007
82	Venezia - Via Iacopo Salamonio, 3	22/01/99	sede collegio	690.013	27.070
83	Pozzuoli - Via Pisciarelli, 30	22/07/99	capannone industriale	1.828.433	112.436
84	Cusago - Corte Madonnina	19/07/99	abitativo	11.834.351	516.457
85	La Spezia - Piazzale Kennedy, 27	17/09/99	sede collegio	472.297	18.484

86	Rovigo - Corso del Popolo, 161	22/10/99	sede collegio	312.991	11.940
87	Parma - Via Trento, 1	17/12/99	sede collegio	350.493	14.516
88	Arezzo - Piazza G. Monaco, 1	04/02/00	sede collegio	493.518	17.796
89	Roma - Via Val d'Ala n° 200	23/03/00	ufficio	4.473.349	293.179
90	Verona - Via Tezone n° 5	13/04/00	sede collegio	695.126	28.522
91	Torino - Via Sidoli n° 35	05/05/00	uffici	6.094.662	394.500
92	Civitavecchia - via delle Terme di Traiano	08/06/00	uffici	17.997.275	1.041.402
93	Trieste - Via Roma n° 17	21/07/00	sede collegio	309.439	11.584
94	Caserta - Via Santa Chiara SNC	18/10/00	uffici	9.003.783	485.729
95	Reggio Emilia - Via J.F. Kennedy n.121	15/03/01	30 app. 30 cantine e garage	4.788.616	223.982
96	Roma - Via Simone Martini n° 126	29/09/01	uffici	5.778.001	346.026
97	Treviso - Viale della Repubblica n° 205	17/10/01	sede collegio	647.150	21.675
98	Massa Carrara - Via VII Luglio n° 16bis	14/12/01	sede collegio	222.400	8.134
99	Roma - Via Valcannuta 195	20/02/02	abitativo	16.503.416	634.303
100	Roma - Via degli Aldobrandeschi 105	27/06/02	ufficio	10.562.508	662.000
101	Roma - Via Tor Fiorenza n. 56	30/07/02	abitativo	21.857.284	***
102	Roma - Via dell'Umiltà n. 33	18/09/02	ufficio	11.101.941	397.766
103	Bolzano - Via Lancia n. 8	27/11/02	sede collegio	1.306.798	48.876
			TOTALE	392.011.448 *	17.117.256

Immobili in corso di acquisizione					
104	Roma - Via Paisiello n° 24 e n° 25		ufficio		
105	Vimodrone (MI) - Via Cadorna n. 66		Commerciale		

* comprensivo del valore dell'immobile sede degli uffici della Cassa (Euro 32.496.065).

** la differenza fra il totale dei "canoni annui" elencati in tabella e l'accertamento dei canoni in bilancio è dovuta a contratti iniziati in corso di esercizio.

I valori degli immobili non sono mai stati rivalutati in Bilancio (né nel 2002, né nei precedenti esercizi). Gli immobili ad uso strumentale per destinazione o per natura sono ammortizzati con aliquota del 3% e quelli ad uso abitativo con una aliquota dell'1%. Le aliquote di ammortamento sono ridotte della metà per il primo esercizio. Le manutenzioni straordinarie di valore incrementativo, effettuate nel 2002, hanno riguardato le seguenti opere:

- interventi sul sistema fognario;
- oneri di urbanizzazione;
- interventi su impianti di riscaldamento e sostituzione caldaie;
- manutenzione ascensori;
- ristrutturazione interne ed esterne dei locali;
- adeguamento strutturale alle norme previste dalla legge 626/1994 sulla sicurezza nei posti di lavoro.

Immobilizzazioni tecniche

Tale voce comprende anche la sede degli uffici della Cassa di cui abbiamo già parlato nella voce "Immobili" e pertanto viene esclusa nella esposizione che segue delle altre immobilizzazioni tecniche:

Descrizione	Valore al 31/12/2001	Variazioni	Valore al 31/12/2002
Impianti	506.473	246	506.719
Attrezzatura varia	41.924	98	42.022
Mobili e arredi	1.164.004	11.587	1.175.591
Macchine d'ufficio	176.996	5.213	182.209
Software	2.246.768	845.286	3.092.054
Hardware	941.649	18.502	960.151
Autovetture di servizio	6.382	-----	6.382
Totale	5.084.196	880.932	5.965.128

La consistenza delle immobilizzazioni tecniche di cui sopra, pari a Euro 5.965.128 al 31/12/2002, evidenzia un incremento di Euro 880.932 rispetto al precedente esercizio.

Costi pluriennali

La voce è costituita dal costo sostenuto per il censimento del patrimonio immobiliare della Cassa

Descrizione	Valore al 31/12/2001	Variazioni	Valore al 31/12/2002
Censimento	619.748	-----	619.748

Si tratta di spesa a carattere straordinario volta più che ad una valutazione del patrimonio immobiliare, ad un vero e proprio censimento dello stesso. Tale spesa, ripercuotendo la sua utilità anche negli esercizi successivi, in una prospettiva di continuità aziendale, si è ritenuto di ammortizzarla in cinque esercizi e quindi ad una aliquota del 20%.

PASSIVO**RESIDUI PASSIVI E DEBITI**

I residui passivi e i debiti al 31 dicembre 2002 ammontano complessivamente a Euro 47.986.265, sono così costituiti:

Descrizione	Valore al 31/12/2001	Variazioni	Valore al 31/12/2002
Residui passivi	80.738.353	- 33.477.534	47.260.819
Debiti	724.051	+ 1.395	725.446
Totale	81.462.404	- 33.476.139	47.986.265

I residui passivi sono così analizzabili:

Descrizione	Valore al 31/12/2001	Variazioni	Valore al 31/12/2002
Debiti verso iscritti e terzi per prestazioni dovute	389.613	- 291.711	97.902
Debiti verso fornitori e terzi per prestazioni ricevute	22.595.615	- 3.119.428	19.476.187
Debiti per acquisizioni da perfezionare	52.482.769	- 30.629.569	21.853.200
Debiti diversi	5.270.356	+ 563.174	5.833.530
Totale	80.738.353	- 33.477.534	47.260.819

Il significativo decremento nei residui passivi di Euro 33.477.534 deriva fondamentalmente dai debiti per acquisizioni da perfezionare. Nel 2002 si accolgono residui passivi per l'acquisto di una unità immobiliare sita in Roma, via Paisiello n.25 e un immobile sito in Vimodrone (MI), via Cadorna n.66.

Debiti verso iscritti e terzi per prestazioni dovute

Si riferiscono a debiti per corresponsione di indennità di maternità per Euro 53.886 e restituzione contributi ai sensi dell'art.23 legge 414/91 per Euro 44.016

Debiti verso fornitori e terzi per prestazioni ricevute

Si decrementano per Euro 3.119.428 e sono così analizzabili:

• spese per gli organi dell'Ente	305.123
• oneri per il personale	799.511
• acquisto beni di consumi e servizi	1.541.852
• oneri finanziari	97.693
• oneri tributari	1.955.825
• poste correttive	534.264
• oneri diversi	109.630
Residui correnti	5.343.898
• acquisto di immobilizzazioni tecniche	312.009
• partecipazioni acquisto di valori mobiliari	5.681.391
• concessione di crediti	7
• TFR e anticipazioni al personale	1.981
• lavori manutenzione straordinaria – Sede	166.224
• compensi notarili per acquisto Immobili	123.175
• compensi per lavori di manut. Straord. Imm.li da reddito	295.411
• manutenzione straordinaria Immobili da reddito	3.684.810
• acquisto Immobili	3.867.282
Residui in conto Capitale	14.132.290