

La progressiva diminuzione del contributo da 2,934 milioni a 2,351 milioni di euro (*vedi tabella n. 10*) è da attribuire alla riduzione delle erogazioni dell'indennità di maternità conseguente al progressivo innalzamento dell'età delle iscritte.

I crediti per entrate contributive

Le operazioni effettuate nel 2007

Le entrate del 2007 relative ai contributi dovuti negli anni precedenti sono il risultato di operazioni già avviate per i periodi di contribuzione dal 1992 al 2001 ed i primi effetti dell'attività di recupero delle morosità per gli anni successivi fino al 2006. L'attività è stata svolta su un campione significativo utilizzato per mettere a punto le procedure. E' prevista per il 2008 l'estensione della procedura a tutti i crediti contributivi secondo le seguenti fasi:

- sistemazione definitiva della banca dati;
- primo invito al pagamento del debito contributivo a saldo o in forma rateale;
- un secondo invito per chi non adempie e non chiede la rateizzazione;
- recupero coattivo per chi non adempie dopo il secondo invito.

Secondo quanto affermato dalla Cassa le riscossioni complessive per il periodo 2002-2007 sono state nel 2007 pari a 28,896 milioni di euro così suddivisi: 12,215 milioni per contributi soggettivi; 9,096 milioni per contributi integrativi, 1,177 per contributi per maternità; 6,408 milioni per sanzioni ed interessi. Fino al mese di aprile 2008 sono stati concordati circa 1000 piani di rateazione per un importo complessivo di circa 15 milioni di euro.

L'analisi della situazione dei crediti

L'analisi dei residui per entrate contributive alla data del 31 dicembre 2005 aveva messo in evidenza crediti complessivi dal 1990 al 2005 per 121,9 milioni di euro comprendenti contributi soggettivi, contributi integrativi, contributi per maternità e contributi soggettivi supplementari.

La distribuzione tra le tipologie di contributi vedeva assegnato ai contributi soggettivi il 60,3%, ai contributi integrativi il 34,2%, ai contributi per maternità il 2,6% ed ai contributi soggettivi supplementari il 2,9%.

TABELLA N. 12			
ENTRATE CONTRIBUTIVE - RESIDUI ATTIVI/CREDITI			
Anno	2005	2007	var. %
1990	15.693	0	-100
1992	767.655	647.569	-15,6
1993	954.703	854.756	-10,5
1994	949.707	844.701	-11,1
1995	1.003.069	869.364	-13,3
totale	3.690.827	3.216.390	-12,9
1996	1.359.637	1.197.768	-11,9
1997	1.751.361	1.608.950	-8,1
1998	1.573.248	1.356.898	-13,8
1999	2.161.551	1.771.234	-18,1
2000	4.874.011	4.229.819	-13,2
totale	11.719.808	10.164.669	-13,3
2001	8.705.784	7.061.522	-18,9
2002	10.575.012	8.713.548	-17,6
2003	10.266.167	8.201.790	-20,1
2004	19.675.965	16.146.024	-17,9
2005	57.295.677	20.758.931	-63,8
totale	106.518.605	60.881.815	-42,8
2006		15.045.415	
2007		95.763.728	
totale	121.929.240	185.072.016	51,8

N. B. Nei dati relativi al 2007 non sono stati compresi i crediti per sanzioni

Alla fine del 2005 risultavano ancora da riscuotere 3,7 milioni di euro di residui da contributi sorti tra il 1990 ed il 1995, 11,7 milioni di euro di residui sorti dal 1996 al 2000 e 106,5 milioni di euro di residui prodotti dal 2001 al 2005.

Dopo il passaggio dal bilancio finanziario al bilancio civilistico i dati dei crediti verso gli iscritti risultanti dalle note integrative agli stati patrimoniali del 2006 e del 2007 sono aggregati per tipologia di contributo ma non espongono l'anzianità del credito.

E' stato possibile effettuare un raffronto tra la situazione dei crediti rilevata alla fine del 2005 e quella al 31 dicembre 2007 sulla base di dati forniti a richiesta dalla Cassa.

I crediti contributivi sorti dal 1992 al 1995 e non ancora riscossi alla fine del 2007 ammontano a 3,2 milioni a fronte dei 3,7 milioni registrati nel 2005; le

riscossioni sono state in un biennio pari a 474.000 euro ed il tasso di smaltimento medio è del 12,9%.

Nel successivo quinquennio 1996-2000 la riduzione dei crediti verso gli iscritti per contributi è stata pari a 1,5 milioni di euro (da 11,7 milioni a 10,2 milioni) ed il tasso di smaltimento medio pari al 13,3% mantenendosi allo stesso livello di quello del quinquennio precedente.

Per i crediti sorti dal 2001 al 2005 non riscossi il tasso di smaltimento nel 2007 aumenta al 42,8% a seguito di riscossioni per 9,1 milioni di euro, ma, se non si considerano i crediti sorti nel 2005, il tasso di smaltimento medio si riduce sensibilmente portandosi al 18,5%.

Il basso tasso di smaltimento registrato per i crediti risalenti al periodo dal 1992 al 2004 e il consistente volume di crediti generati nel biennio 2006-2007 hanno prodotto un incremento complessivo dei crediti pari al 51,8% dal 2005 al 2007.

TABELLA N.13 - CREDITI VERSO GLI ISCRITTI (in migliaia di euro)		
	2006	2007
Contributi soggettivi - sez. A	26.655	24.879
Contributi soggettivi - sez. B	58.862	71.290
Totale contributi soggettivi	85.517	96.169
Contributi indennità di maternità	2.865	2.702
Contributi integrativi	67.961	81.148
Contributi soggettivi supplementari	4.222	5.053
Crediti per sanzioni	0	114
TOTALE	160.565	185.186

L'incidenza dei contributi soggettivi sulla situazione creditizia complessiva si riduce dal 60,3% del 2005 al 53,3% nel 2006 ed al 51,9% nel 2007, mentre i crediti per i contributi integrativi costituiscono il 34,2% nel 2005, il 42,3% nel 2006 ed il 43,8% nel 2007 dei crediti verso gli iscritti.

Nel quadriennio i crediti contributivi mostrano la seguente evoluzione in milioni di euro:

TABELLA N. 14 - CREDITI CONTRIBUTIVI			
2004	2005	2006	2007
101.058	121.929	160.565	185.186

Tra il 2004 ed il 2007 l'incremento è pari all'83,25%, di cui il 20,65% nel biennio 2004-2005, il 31,69% nel 2005-2006 ed il 15,33% nel biennio 2006-2007. Rispetto a tale ultima percentuale si rileva un valore più elevato (il 19,4%) per i contributi integrativi a fronte del 12,5% registrato per i contributi soggettivi.

Per una valutazione del fenomeno dell'accumulo dei residui contributivi è stato assunto come parametro per gli esercizi 2004 e 2005 l'accertato dei contributi in conto competenza.

TABELLA N. 15 - INCIDENZA RESIDUI SU ENTRATE CONTRIBUTIVE <i>(in migliaia di euro)</i>						
	2004			2005		
	competenza	residui	incidenza	competenza	residui	incidenza
Contributo soggettivo (Fondo previdenza Sez. A e B)	104.434	60.854	58,27	106.141	73.480	69,23
Contributo integrativo (Fondo previdenza Sez.A)	56.125	34.958	62,29	67.663	41.697	61,62
Contributo di maternità (Fondo previdenza sez.A)	2.934	2.820	96,11	2.824	3.139	111,15
TOTALE	163.493	98.632	60,33	176.628	118.316	66,99

L'analisi dei dati relativi all'incidenza percentuale dei residui contributivi sugli accertamenti per contributi in conto competenza ha evidenziato un incremento della percentuale nel biennio pari ad oltre 6 punti, dal 60,3% al 66,9% per cui i residui alla fine del 2005 sono pari a due terzi degli accertamenti.

Per i contributi soggettivi i residui incidono sugli accertamenti in conto competenza per il 58,3% nel 2004 e nel 2005 sono vicini al 70% con un incremento di quasi undici punti percentuali. Per i residui da contributi integrativi l'incidenza sugli accertamenti presenta una lieve riduzione nel biennio facendo registrare nel 2005 il 61,6%.

E' da sottolineare che il tasso di smaltimento dei residui da contributo soggettivo (riscossioni in conto residui su riaccertamenti in conto residui) è pari nel 2004 al 24,9% e nel 2005 raggiunge il 31,6% e per i contributi integrativi si attesta intorno al 43% nel biennio.

Analoga operazione è stata effettuata per il biennio 2006 e 2007 verificando l'incidenza dei crediti verso gli iscritti riportati nello stato patrimoniale sui proventi contributivi esposti nel conto economico.

TABELLA N. 16 - INCIDENZA CREDITI SU ENTRATE CONTRIBUTIVE <i>(in migliaia di euro)</i>						
	2006			2007		
	contributi	crediti	incidenza	contributi	crediti	incidenza
Contributo soggettivo (Fondo previdenza Sez. A e B)	105.683	85.517	80,92	109.872	96.169	87,53
Contributo integrativo (Fondo previdenza Sez.A)	114.050	67.961	59,59	121.461	81.148	66,81
Contributo di maternità (Fondo previdenza sez.A)	2.865	2.865	100,00	2.351	2.702	114,93
TOTALE	222.598	156.343	70,24	233.684	180.019	77,04

La tabella mette in luce un incremento crescente dei crediti segnalato da una percentuale di incidenza che passa nel biennio dal 70,2% nel 2006 al 77% nel 2007.

Le incidenze sono in aumento per ambedue le tipologie di contributo, soggettivo e integrativo; per i crediti da contributo soggettivo l'incidenza sui proventi è dell'80,9% nel 2006 e raggiunge l'87,5% nel 2007, mentre i crediti da contributo integrativo costituiscono il 59,6% dei proventi contributivi nel 2006 ed il 66,8% nel 2007.

Il crescente accumulo dei crediti segnala difficoltà per la Cassa nella riscossione delle entrate contributive.

c. Le prestazioni previdenziali e l'indennità di maternità

I dati relativi alle nuove prestazioni previdenziali liquidate in ciascun anno del quadriennio sono riportati nella tabella seguente.

TABELLA N. 17 - NUOVE PRESTAZIONI PREVIDENZIALI								
Categoria	Quantità				Importo medio			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Vecchiaia	275	261	321	272	26.749	27.600	26.888	25.342
Vecchiaia totalizzate	-	-	-	12	-	-	-	24.031
Anzianità	134	71	102	85	31.957	34.232	28.696	28.560
Anzianità totalizzate	-	-	-	5	-	-	-	22.943
Indirette	39	40	31	38	13.474	12.986	12.198	15.864
Reversibilità	57	62	82	78	11.626	16.948	12.732	13.274
Invaldità	55	57	50	47	11.726	15.750	11.202	12.219
Inabilità	12	12	14	12	12.771	13.690	16.175	15.702
Totali	572	503	600	549	23.819	24.386	22.945	22.085

L'andamento del numero delle nuove pensioni liquidate ciascun anno è altalenante ed è confermato esaminando le singole tipologie di prestazione. Da n.572 nuove prestazioni rilevate nel 2004 si scende a n.503 nel 2005 per raggiungere il numero più elevato nel 2006 con n.600 nuove prestazioni e ridursi nel 2007 a n.549 prestazioni.

L'importo medio annuo delle prestazioni erogate, incrementato del 2,4% dal 2004 al 2005 (da 23.819 a 24.386 euro), decresce nei due anni successivi del 9,4% portandosi a 22.085 euro nel 2007. La riduzione si registra in misura più consistente per le pensioni di vecchiaia e di anzianità per effetto della riforma del 2004 che ha congelato la rendita retributiva e introdotto il pro-rata contributivo.

TABELLA N. 18 - NUMERO PENSIONI EROGATE								
Anno	Vecchiaia	Anzianità	Invalidità e inabilità	Indirette	Reversibilità	Totale	Incremento assoluto	Variazione %
2004	2.099	533	404	817	790	4.643	471	11,29
2005	2.311	601	432	847	822	5.013	370	7,97
2006	2.551	698	444	865	873	5.431	418	8,34
2007	2.741	777	443	886	904	5.751	320	5,89

Il numero delle pensioni complessivamente erogate mostra una crescita nel quadriennio ma con una percentuale di variazione che diminuisce dall'11% rilevato nel 2004 a circa il 6% nel 2007.

La ripartizione per tipologia di pensione evidenzia nel quadriennio che il numero dei trattamenti di vecchiaia e di anzianità presenta un'incidenza crescente sul totale (dal 45,2% al 47,7% i primi e dall'11,5% al 13,5% i secondi). Il peso delle altre tipologie di trattamento pensionistico si riduce per le pensioni indirette di oltre due punti percentuali (dal 17,6% al 15,4%), per le pensioni di reversibilità dal 17% al 15,7% e per quelle di invalidità e di inabilità dall'8,7% al 7,7%.

L'incremento delle prestazioni previdenziali è illustrato per tipologia di pensione nella seguente tabella.

TABELLA 19 - PRESTAZIONI PREVIDENZIALI <i>(in migliaia di euro)</i>							
	2004	2005	Var.%	2006	Var.%	2007	Var.%
Pensioni di vecchiaia	57.995	68.558	18,2	74.603	8,8	81.723	9,5
Pensioni di vecchiaia totalizzate	0	0		0		34	
Pensioni di anzianità	18.192	21.019	15,5	24.772	17,9	27.789	12,2
Pensioni di inabilità	945	979	3,6	1.114	13,8	1.271	14,1
Pensioni di invalidità	4.505	4.914	9,1	4.440	-9,6	4.571	3,0
Pensioni indirette	7.435	8.302	11,7	8.240	-0,7	8.998	9,2
Pensioni di reversibilità	7.295	7.944	8,9	8.925	12,3	9.716	8,9
Totale	96.367	111.716	15,7	122.094	9,3	134.102	9,8

L'onere è aumentato in quattro anni di 37,7 milioni di euro pari al 39,2% (da 96,4 milioni a 134,1 milioni di euro). L'incremento è stato determinato dall'andamento crescente sia del numero dei trattamenti pensionistici (da 4.643 nel 2004 a 5.751 nel 2007 +23,9%), sia dell'importo medio delle pensioni passato da 20.727 euro nel 2004 a 22.319 nel 2005, a 22.530 nel 2006 ed a 23.312 euro nel 2007 (nel quadriennio +12,5%), la cui crescita risulta connessa, oltre che all'adeguamento annuale dei trattamenti al costo della vita, all'evoluzione delle medie dei redditi di riferimento per il calcolo delle pensioni.

Le prestazioni per le pensioni di vecchiaia sono aumentate del 41%, quelle per le pensioni di anzianità si sono incrementate del 52,7%; per le altre prestazioni pensionistiche gli incrementi sono più contenuti: il 34,5% per le pensioni di inabilità, il 33,2% per quelle di reversibilità; per le pensioni indirette e per quelle di invalidità gli incrementi complessivi sono pari al 21% per la prima tipologia ed all'1,5% per la seconda ed ambedue le tipologie presentano una flessione nell'esercizio 2006.

La riforma del sistema previdenziale intervenuta nel 2004 con il consolidamento al 31 dicembre 2003 delle prestazioni maturate con il sistema a ripartizione reddituale ed il passaggio dal 1° gennaio 2004 ad un sistema di calcolo contributivo delle prestazioni previdenziali ha manifestato i propri effetti sulle nuove pensioni erogate ma non ha ancora prodotto significativi risultati sul complesso delle prestazioni.

La ripartizione della spesa pensionistica nel 2007 ha visto il 99,06% attribuito al Fondo per la previdenza Sezione A, lo 0,53% attribuito al Fondo per la previdenza Sezione B e lo 0,41% al Fondo per le prestazioni di solidarietà e per l'assistenza.

La revisione delle pensioni di invalidità

L'articolo 55, comma 5, del Regolamento, prevede una revisione amministrativa periodica delle pensioni di invalidità.

L'accertamento ha riguardato, nell'anno 2006, le pensioni con decorrenza compresa tra il 2001 ed il 2003, e nel 2007 le pensioni con decorrenza nell'anno 2001 per la seconda revisione, e quelle con decorrenza nell'anno 2004, soggette alla prima revisione.

I risultati delle revisioni concluse negli anni 2006 e 2007 sono stati i seguenti:

- nel 2006, su n.81 pensioni revisionate, n.11 sono state confermate e n.70 sono state ridotte con un risparmio nell'anno di 359.662 euro;
- nel 2007 le pensioni revisionate sono state n.39 di cui n.9 sono state confermate, n. 21 sono state ridotte e n.9 sono state revocate con un risparmio di 83.530 euro.

La restituzione dei contributi

L'articolo 48 del Regolamento prevede la restituzione dei contributi agli iscritti che raggiungono l'età di 65 anni senza maturare il requisito minimo per il

diritto alla pensione di vecchiaia ed ai superstiti di iscritti deceduti che non possono far valere il requisito minimo per il diritto alla pensione indiretta. Il numero degli aventi diritto è aumentato dal 2004 al 2007 da 36 a 54 unità per un importo complessivo incrementato da 547,6 migliaia a 657,1 migliaia di euro.

Il coefficiente di copertura

Il raffronto tra le entrate contributive che comprendono il gettito dei contributi soggettivi ed integrativi, dei contributi straordinari di solidarietà, dei contributi per la ricongiunzione dei periodi assicurativi e dei contributi per il riscatto dei periodi ammessi e gli oneri sostenuti dalla Cassa per i trattamenti pensionistici fornisce per i quattro esercizi presi in esame un coefficiente il cui andamento è utile per valutare lo stato di equilibrio finanziario della Cassa.

TABELLA N. 20 - COEFFICIENTE DI COPERTURA <i>(in migliaia di euro)</i>				
	2004	2005	2006	2007
Contributi	176.286	188.187	233.712	245.461
Trattamenti pensionistici	96.367	111.716	122.094	134.102
Rapporto contributi/trattamenti pensionistici	1,83	1,68	1,91	1,83

Il coefficiente di copertura della spesa pensionistica da parte delle entrate contributive è diminuito nel 2005 rispetto al 2004 da 1,83 a 1,68, è cresciuto nel 2006 arrivando a 1,91 per ridursi nel 2007 a 1,83, coefficiente rilevato ad inizio periodo.

L'indennità di maternità

All'interno del Fondo per la previdenza con separata evidenza contabile sono gestiti i contributi e le prestazioni relativi all'indennità di maternità.

TABELLA N. 21 - INDENNITA' DI MATERNITA'			
Anno	Spesa	Numero prestazioni erogate	Importo medio
2004	3.399.138	426	7.979
2005	2.835.191	352	8.055
2006	2.915.161	336	8.676
2007	2.431.636	295	8.242

La spesa per l'indennità di maternità si riduce del 28,5% nel quadriennio preso in esame (da 3,4 milioni di euro nel 2004 a 2,4 milioni di euro nel 2007); l'andamento ha un carattere discontinuo presentando una riduzione del 16,6% nel 2005 rispetto all'anno precedente, un aumento del 2,8% nel 2006 ed una nuova riduzione nel 2007 nella stessa percentuale rilevata nel 2005. L'importo delle indennità erogate nel 2007 è il più basso del decennio 1998-2007.

Il numero delle beneficiarie si riduce nello stesso periodo di oltre il 30% (da n. 426 a n. 295) e ciò viene messo in relazione alla progressiva elevazione dell'età media delle iscritte.

Il finanziamento per l'erogazione dell'indennità è garantito da un contributo a carico dello Stato previsto dal decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151 e per la residua parte dal contributo individuale degli iscritti da versare nell'anno successivo. Nel 2007 l'importo complessivo erogato è stato pari a 2.431,6 migliaia di euro, il contributo dello Stato è ammontato a 525,9 migliaia di euro pari al 21,6% e l'importo che gli iscritti dovranno versare nel 2008 ammonta a 1.905,8 migliaia di euro.

Per le indennità di maternità la legge n. 289 del 15 ottobre 2003 ha previsto un tetto all'erogazione delle stesse, fissato in cinque mensilità di retribuzione calcolata nella misura pari all'80% del salario minimo giornaliero stabilito per l'anno di riferimento con apposito decreto ministeriale.

d. Le prestazioni assistenziali

Le attività assistenziali hanno riguardato, fino al mese di giugno del 2006, l'erogazione di borse di studio, contributi per spese funerarie, sussidi assistenziali, sussidi per calamità naturali, assegni per figli minori disabili. Con decreto interministeriale del 17 luglio 2007 è stato approvato un nuovo "Regolamento per i trattamenti assistenziali e di tutela sanitaria integrativa" che ha previsto le seguenti prestazioni: sussidi a seguito di eventi che abbiano particolare incidenza economica sul bilancio familiare; assegno per l'assistenza ai figli minori disabili gravi.

Le prestazioni assistenziali e di tutela sanitaria integrativa possono essere erogate a favore dei seguenti soggetti:

- gli iscritti ed i loro familiari;
- i beneficiari di qualsiasi tipo di pensione erogata dalla Cassa ed i loro familiari;
- coloro che hanno versato il contributo integrativo ed i loro familiari.

Le provvidenze sono concesse nei limiti delle disponibilità risultanti dall'apposito capitolo di bilancio sulla base dei criteri di ripartizione delle disponibilità del Fondo di assistenza e solidarietà annualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

TABELLA N. 22 - PRESTAZIONI ASSISTENZIALI								
	2004		2005		2006		2007	
	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo	Numero	Importo
Borse di studio	101	167.894	100	167.895	0	0	0	0
Spese funerarie	31	31.987	23	23.756	22	22.724	19	19.329
Sussidi	7	28.500	9	38.000	5	18.500	4	9.500
Calamità naturali	1	8.289	0	0	0	0	0	0
Assegno a figli minori disabili	69	271.000	80	474.000	91	532.000	123	620.000
Totale	209	507.670	212	703.651	118	573.224	146	648.829

Nel biennio 2004-2005 il numero delle prestazioni complessivamente erogate rimane sostanzialmente stabile, mentre cresce del 38,6% l'importo delle prestazioni erogate per l'assistenza ai figli minori disabili. Gli altri interventi si ripartiscono tra le voci riportate nella tabella in cui significativa è l'incidenza delle borse di studio con il 33% delle erogazioni complessive nel 2004 ed il 24% nel 2005. Nel biennio 2006-2007, in attesa dell'approvazione ministeriale intervenuta nel 2007, non sono stati banditi i concorsi per le borse di studio non previste dal nuovo regolamento e le altre voci hanno visto ridursi sia il numero che l'importo degli interventi che si sono concentrati sull'assistenza ai figli minori disabili che incide sulle erogazioni complessive nel 2007 per il 95%.

6. La gestione del patrimonio

a. Il patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare della Cassa, iscritto al costo storico ed integrato dai soli valori incrementativi, alla fine del 2007 risulta pari a 437,2 milioni di euro (332,2 milioni di euro al netto degli ammortamenti) evidenziando nel quadriennio un andamento altalenante con un lieve incremento nel 2005 (0,2%) al quale ha fatto seguito una riduzione nel 2006 dello 0,8% ed un recupero nel 2007 nella stessa percentuale riportando il valore al livello del 2005. L'incremento rilevato nell'ultimo biennio in termini assoluti è stato pari a 3,7 milioni di euro.

TABELLA N. 23 - CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE		
ANNO	VALORE	VAR. %
2004	436.240.474	
2005	437.240.723	0,23
2006	433.507.641	-0,85
2007	437.231.508	0,86

I primi acquisti immobiliari risalgono al 1968 ed alla fine del 2007 i complessi immobiliari di proprietà della Cassa risultano 108. Le nuove acquisizioni nel periodo 2004-2007 sono state a Roma per 34,2 milioni di euro, a Latina per 0,365 milioni di euro ed a Caserta per 5,4 milioni di euro.

I valori degli immobili esposti in bilancio non sono mai stati rivalutati. Gli uffici della Cassa hanno comunicato allo studio attuariale in sede di elaborazione del bilancio tecnico che, secondo la stima effettuata da un operatore indipendente, al 31 dicembre 2006 può essere considerata una plusvalenza di 316 milioni di euro per il patrimonio immobiliare residenziale e di 180 milioni di euro, secondo una stima interna, per il patrimonio non residenziale per complessivi 496 milioni di euro.

Il patrimonio immobiliare alla data del 31.12.2007 è distribuito territorialmente in 13 regioni. Rispetto ad una superficie complessiva di 367.651 mq, il 71% è presente nelle regioni Lazio (156.686 mq) e Lombardia (104.222 mq), il 19% nelle regioni Puglia (29.855 mq), Emilia Romagna (22.300 mq) e Campania (17.449 mq), il rimanente 10% nelle regioni Abruzzo, Liguria, Toscana, Sicilia, Piemonte, Veneto, Trentino-Alto Adige e Calabria.

La ripartizione delle superfici per destinazione d'uso evidenzia nel 2007 che il 52% (53% nel 2006) è ad uso abitativo, il 23% (22% nel 2006) è destinato ad

uffici, il 12% ad uso commerciale ed industriale, il 10% per scuole e caserme e il 3% per le sedi dei collegi professionali e la sede della Cassa.

Secondo il valore lordo di bilancio, il 49% pari a 212,5 milioni di euro è investito nell'abitativo, il 33% pari a 146 milioni di euro in uffici, l'11% pari a 48,2 milioni di euro nella sede della Cassa e nelle sedi dei collegi professionali, il 4% pari a 17,2 milioni di euro ad uso commerciale ed industriale ed il 3% pari a 13,3 milioni di euro in scuole e caserme.

Il patrimonio residenziale è costituito da 41 edifici per un totale di 1.595 appartamenti oltre ai boxes ed ai posti auto; il patrimonio a destinazione direzionale è composto da 22 edifici e da 4 unità indipendenti; sono destinate a sede dei collegi professionali dei ragionieri 24 unità immobiliari ad uso ufficio; sei immobili sono adibiti a scuole e caserme; sono otto gli immobili ed una unità immobiliare ad uso commerciale-industriale.

La percentuale delle unità immobiliari sfitte che nel 2004 era pari all'8,1%, è cresciuta nel 2005 al 14,7% e si è attestata al 10,5% alla fine del 2007.

La Cassa ha stipulato nel 2007 180 contratti di locazione, di cui 121 rinnovi di precedenti contratti. I rinnovi dei contratti stipulati in passato in regime di equo canone e/o di patti in deroga si sono realizzati con difficoltà per l'opposizione dei conduttori ai nuovi canoni di locazione e la Cassa ha proposto di scaglionare nel tempo gli aumenti dei canoni.

Nei confronti dei locatari che non hanno aderito alla proposta di rinnovo del contratto e non hanno accolto la disponibilità a cambi di alloggio, sono state intraprese azioni legali per il rilascio delle unità immobiliari. E' da tenere presente che la legge n.9 dell'8 febbraio 2007 ha sospeso le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

La gestione del patrimonio immobiliare è affidata dal mese di luglio del 2000 alla Previra Immobiliare S.p.a., società controllata dalla Cassa, in forza di un contratto di "global service". Il corrispettivo dovuto alla predetta società ha subito nel corso del 2007 un "riallineamento" delle condizioni economiche rispetto a quelle originarie. L'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare alla società ha consentito un costante monitoraggio della redditività degli immobili, una minore anticipazione per gli oneri ripetibili riscossi direttamente dagli amministratori degli immobili e con la riscossione dei canoni tramite MAV (pagamento mediante avviso) una verifica delle morosità che ha favorito tempestive azioni di recupero.

Il tasso medio di morosità, secondo quanto dichiarato dalla Cassa, riferito al 2007 relativo al periodo 2000/2007 è pari al 4,91% in flessione rispetto a quello

medio relativo al periodo 2000/2006 pari al 5,35%. Nei confronti degli inquilini morosi sono state intraprese iniziative legali e molte sono in corso di risoluzione in via stragiudiziale utilizzando piani finanziari di rientro.

Secondo quanto segnalato dalla Cassa, sono diciotto le amministrazioni pubbliche debitrice nei confronti della Cassa al 31 dicembre 2007 per canoni di locazione per un ammontare complessivo di 1,313 milioni di euro (fra le amministrazioni debitrice figurano Ministeri, Prefetture, Agenzia delle entrate, Amministrazioni provinciali e comunali, ASL).

TABELLA N. 24 (migliaia di euro)			
REDDITIVITA' LORDA			
Tipologia di immobili	Valori lordi di bilancio	Canoni 2007	Redditività lorda
Abitativo	212.427	11.139	5,24
Uffici	146.056	6.042	4,14
Uso industriale e commerciale	17.184	879	5,12
Sedi Collegi	15.581	643	4,13
Scuole e caserme	13.344	910	6,82
Totale	404.592	19.613	4,85

Il calcolo della redditività lorda riferita ai soli canoni di locazione sul valore lordo di bilancio (esclusa la sede della Cassa) è pari nel 2007 al 4,8%; rispetto al valore medio presentano un rendimento più elevato le scuole e le caserme con il 6,8%, gli immobili residenziali con il 5,2% e quelli ad uso industriale-commerciale con il 5,1%, mentre i canoni per uffici e per sedi dei collegi professionali dei ragionieri hanno una redditività lorda del 4,1%.

TABELLA N. 25 - RENDIMENTI IMMOBILI (migliaia di euro)				
	2004	2005	2006	2007
Valore contabile immobili da reddito	403.648.279	404.613.685	400.868.363	404.592.326
Proventi immobiliari (A)	19.421.361	20.691.675	20.823.545	22.768.956
Rendimento lordo %	5,07	5,14	5,2	5,7
costi correnti gestione immobiliare	4.478.957	4.766.978	5.563.328	5.408.161
costi generali	555.751	503.530	2.273.543	409.148
imposte sui redditi dei fabbricati	5.274.348	6.500.000	6.516.634	6.370.000
Totale costi (B)	10.309.056	11.770.508	14.353.505	12.187.309
Risultato gestione immobiliare (A-B)	9.112.305	8.921.167	6.470.040	10.581.647
Rendimento netto %	2,3	2,2	1,6	2,6

La redditività è stata calcolata sulla consistenza media inizio/fine periodo della sola voce fabbricati da reddito esclusa la sede della Cassa di via Pinciana

Nel quadriennio 2004-2007 il rapporto tra i proventi immobiliari complessivi ed il valore contabile degli immobili da reddito (esclusa la sede della Cassa) costituente il rendimento lordo presenta un graduale incremento più consistente nel 2007 in cui ha raggiunto il 5,7%.

Se dai proventi immobiliari si sottraggono i costi correnti sostenuti per la gestione del patrimonio immobiliare, che comprendono le manutenzioni ordinarie, le imposte sul patrimonio immobiliare, gli oneri per il personale di custodia degli immobili, le competenze per la gestione immobiliare attribuite alla società Previra Immobiliare, le spese condominiali ed i premi di assicurazione, ed i costi generali e le imposte sui redditi dei fabbricati, si ottiene un saldo che rappresenta il risultato della gestione immobiliare. Il raffronto di tale saldo con il valore contabile degli immobili evidenzia il rendimento netto che presenta un andamento in flessione dal 2004 al 2006 (dal 2,3% all'1,6%) ed una ripresa nel 2007 che si chiude con un rendimento del 2,6%.

I crediti derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare

L'analisi dei redditi patrimoniali derivanti dai canoni di locazione degli immobili di proprietà della Cassa e dagli interessi di mora sui medesimi canoni espone alla fine del 2004 residui attivi per complessivi 13,412 milioni di euro che si riducono a 8,076 milioni di euro alla fine del 2005.

TABELLA N. 26 - REDDITI PATRIMONIALI - RESIDUI ATTIVI AL 31/12/2005			
Anno	Affitti di immobili	Interessi di mora su canoni locativi	Totali
1986	18.245		18.245
1987	25.523		25.523
1988	14.529		14.529
1989	23.357		23.357
1990	32.778		32.778
1991	5.342		5.342
1992	51.348		51.348
1994	32.575		32.575
1995	51.039		51.039
1996	142.172	111	142.283
1997	29.386		29.386
1998	372.681		372.681
1999	142.777	2.398	145.175
2000	295.443		295.443
2001	130.050		130.050
2002	865.243		865.243
2003	1.172.584		1.172.584
2004	1.350.531		1.350.531
2005	3.318.123		3.318.123
Totale	8.073.726	2.509	8.076.235

La rilevazione dell'anzianità dei residui alla fine del 2005 mette in luce che crediti per 114,4 migliaia di euro risalgono al periodo 1986-1990 (erano 120,1 migliaia alla fine del 2004), ammontano a 1,125 milioni di euro quelli non ancora riscossi sorti dal 1991 al 2000 (erano 2,464 milioni nel 2004), sono pari a 3,518 milioni di euro quelli risalenti al periodo 2001-2004 (erano 10,828 milioni nel 2004) ed a 3,318 milioni di euro quelli prodotti dalla gestione di competenza del 2005.

E' da sottolineare che il tasso di smaltimento dei residui da canoni di locazione (riscossioni in conto residui su riaccertamenti in conto residui) è pari nel 2004 al 51,5% e nel 2005 raggiunge il 64,4%.

Per una valutazione quantitativa dei residui da canoni di locazione è stato assunto come parametro per gli esercizi 2004 e 2005 l'accertato degli affitti in conto competenza. L'incidenza percentuale dei residui da canoni di locazione sui relativi accertamenti in conto competenza ha evidenziato una riduzione dal 71,3% al 40,3% nel biennio considerato.

Con il passaggio dal bilancio finanziario al bilancio economico-patrimoniale i dati sono stati tratti dalla nota integrativa allo stato patrimoniale che espone nel 2006 crediti per canoni di locazione per 8,317 milioni di euro con un aumento rispetto al 2005 del 3%.

Tali crediti sono stati rettificati, in relazione al grado di esigibilità, da un fondo svalutazione crediti allocato nel passivo ammontante a 2,031 milioni di euro, per cui l'esposizione alla fine del 2006 si riduce a 6,286 milioni di euro.

Nel 2007 l'ammontare complessivo dei crediti per canoni di locazione pari a 9,072 milioni di euro, in crescita del 9,1% rispetto all'esercizio precedente, è stato riportato nel bilancio per un importo di 5,042 milioni di euro risultante dall'applicazione di una svalutazione di 4,030 milioni di euro. E' da tener presente che nella voce "altri crediti verso conduttori di immobili" del bilancio 2007 comprendente il recupero di oneri accessori su locazioni ed il recupero dell'imposta di registro sui contratti di locazione risultano ulteriori crediti per 2,190 milioni di euro.

Per il biennio 2006 e 2007, al fine di una valutazione quantitativa del volume dei crediti per canoni di locazione riportati alla voce "crediti verso altri" dello stato patrimoniale, si è calcolata la loro incidenza sui proventi da patrimonio immobiliare esposti nel conto economico. Il risultato, al lordo delle rettifiche operate con il fondo svalutazione crediti, mette in luce un incremento della percentuale di incidenza dal 43,6% nel 2006 al 46,3% nel 2007. Se i crediti sono considerati al netto delle rettifiche apportate in relazione al loro grado di esigibilità, l'incidenza sui proventi si riduce al 33% nel 2006 ed al 25,7% nel 2007.

b. Il patrimonio mobiliare

La consistenza del patrimonio mobiliare, pari alla fine del 2004 a 488,1 milioni di euro aumenta fino a raggiungere nel 2007 781,4 milioni di euro. È costituito dagli investimenti effettuati in partecipazioni azionarie, titoli di Stato, obbligazioni, gestioni patrimoniali affidate a terzi, iscritti sia nell'attivo circolante se destinati alla negoziazione che nelle immobilizzazioni finanziarie se destinati ad essere mantenuti stabilmente nel patrimonio.

TABELLA N.27 - PATRIMONIO MOBILIARE <i>(in migliaia di euro)</i>							
	2004	2005	Var.%	2006	Var.%	2007	Var.%
Partecipazioni azionarie	155.908	131.998	-15,34	54.935	-58,38	80.587	46,70
Obbligazioni e cartelle fondiarie	50.634	47.963	-5,28	43.325	-9,67	32.548	-24,87
Fondi comuni di investimento	7.739	9.593	23,96	14.599	52,18	15.305	4,84
Fondi immobiliari	0	0		0		61.313	
Gestione del patrimonio mobiliare affidato a terzi	209.954	229.099	9,12	471.550	105,83	532.536	12,93
Disponibilità liquide	63.904	136.480	113,57	77.297	-43,36	59.106	-23,53
Totale	488.139	555.133	13,72	661.706	19,20	781.395	18,09