

n.	Città	Indirizzo	Data di acquisto	destinazione d'uso	Apporto
16	L'AQUILA	Via Monte Cagno n. 3 (ex Viale Aldo Moro, Pal. D/E)	02/07/79	direzionale	
17	L'AQUILA	Viale Aldo Moro n. 28, pal. A	31/12/81	direzionale	
18	ROMA	Via L. R. Brichetti nn. 11,13	20/04/82	direzionale	
19	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG)	C.so Italia cam. 11/12	18/04/83	industriale	
20	VERDELLO LOC. ZINGONIA (BG)	C.so Italia cam. 13/14	18/04/83	industriale	
21	BRINDISI	Via S. Angelo nn. 6,8,10,12	09/06/83	residenziale	parziale
22	BRINDISI	Via Galanti n. 20	15/07/83	residenziale	parziale
23	COLOGNO MONZESE (MI)	Via C. Goldoni n. 15	27/03/84	direzionale	
24	BERGAMO	Via Borgo Palazzo nn. 129, 131	11/04/84	residenziale	totale
25	BERGAMO	Via Gandhi nn. 4,6,8	01/08/84	residenziale	totale
26	L'AQUILA	V.le A. Moro n. 26 pal B1	21/02/85	residenziale	totale
27	L'AQUILA	V.le A. Moro n. 28 pal E	21/02/85	residenziale	parziale
28	PIACENZA	Via Modenesi n. 7	21/02/85	residenziale	totale
29	MILANO	Via Portaluppi n. 11 (ex Via Fantoli)	23/03/85	direzionale	
30	ROMA	Casalpalocco is. 53 I,53II	23/03/85	industriale	
31	MESSINA	Via G. A. Borelli is. 237	31/07/85	residenziale	parziale
32	ROMA	Via Fiume Giallo n. 244	23/12/85	residenziale	parziale
33	ROMA	Via Pagoda Bianca n. 61	08/01/86	residenziale	parziale
34	LACCHIARELLA (MI)	Palazzo Botticelli pad. 20	19/12/86	industriale	
35	ROMA	Via Sante Vandi nn.25,39 pal. A1 A2 A3 B1 B2 (ex Via B. Alimena)	04/04/87	residenziale	parziale
36	RHO	Via Capuana nn. 56,58 residenza " I Faggi"	22/04/88	residenziale	totale
37	LECCE	V.le Adriatica nn. 10, 12	15/07/88	direzionale	
38	ROMA	Via Colleverde nn. 26,28,30,32,34	22/10/88	residenziale	
39	ROMA	Via Eudo Giulioi nn. 12,16,22,28	09/06/89	residenziale	parziale
40	MODENA	Via Repubblica di Montefiorino nn. 35, 37, 39	18/10/89	residenziale	parziale
41	BRINDISI	Via S. Angelo n. 75 pal. A	27/03/90	direzionale	
42	MODENA	Via Repubblica di Montefiorino 25, 27, 29	24/04/90	residenziale	parziale

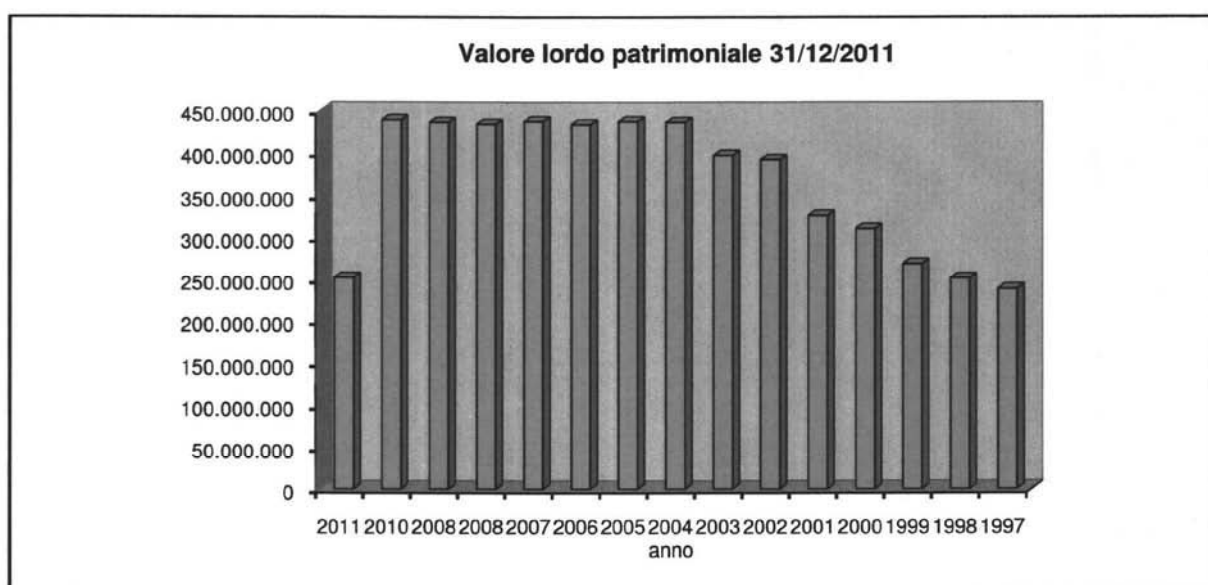
n.	Città	Indirizzo	Data di acquisto	destinazione d'uso	Apporto
43	ROMA	Via G. Paisiello n. 24 (1° piano int. 3)	26/07/90	direzionale	
44	PESCARA	Via Sacco n. 79	28/03/91	residenziale	Totale
45	LACCHIARELLA (MI)	Palazzo Tintoretto pad. 15/a, 15/b	20/04/91	industriale	
46	GENOVA	Via Merello n. 8	18/05/91	direzionale	
47	ROMA	V.le Medaglie D'Oro n. 109	21/12/91	residenziale	totale
48	ROMA	Via Enrico Glori n. 48	16/10/92	residenziale	parziale
49	BRINDISI	Via Pasquale Romano nn 15,27 pal G	03/12/92	direzionale	
50	ROMA	Via Diego Fabbri n. 42	21/12/92	residenziale	parziale
51	L'AQUILA	Viale Aldo Moro snc pal C	21/12/92	residenziale	
52	TRENTO	Viale Trieste n. 13 (piano terra)	07/01/94	direzionale	
53	FIRENZE	Via A. Zobi nn. 7,9,11,13	14/01/94	residenziale	parziale
54	NAPOLI	Corso A. Lucci nn. 66,82	04/02/94	direzionale	
55	ROMA	Via della Grande Muraglia n.310 ed. A	18/02/94	residenziale	parziale
56	SALERNO	Via Irno n. 219 (1° piano)	02/06/94	direzionale	
57	ROMA	Via Enrico Petrella n. 4 (1° piano int. 3 e 4)	25/10/94	direzionale	
58	CUSAGO (MI)	Via Bergamo n. 3 residenza "Il Filare"	11/11/94	residenziale	totale
59	BOLOGNA	Via Cairoli n.11 (1° piano)	17/02/95	direzionale	
60	ROMA	Via Pinciana nn. 35,39	04/05/95	Sede	
61	FROSINONE	Via Maria s.n.c.	25/05/95	caserma	
62	FORLI	Via Flavio Biondo n. 29 (1° piano)	28/07/95	direzionale	
63	COSENZA	Via del Tembien n. 10/E (2° piano)	08/05/96	direzionale	
64	NAPOLI	Centro Direzionale - lotto n. 6 edificio E/1 (3° piano)	11/07/96	direzionale	
65	CUSAGO (MI)	Via Bareggio n.21 residenza "Le Querce"	01/08/96	residenziale	totale
66	CATANIA	Via Grotte Bianche n. 150 (2° piano)	19/09/96	direzionale	
67	FERRARA	Corso Porta Reno nn. 22,28 (2° piano int. 3)	21/10/96	direzionale	
68	VICENZA	Piazzetta S. Stefano n. 1 (piano terra)	23/01/97	direzionale	
69	TORRE ANNUNZIATA (NA)	Piazza Nicotera n. 4 (1° piano)	13/02/97	direzionale	
70	BUSTO ARSIZIO (VA)	Via Libia n. 2 (2° piano)	04/06/97	direzionale	
71	ROMA	Via Pietro Paolo Vergerio n. 24	24/07/97	Residenziale	totale

n.	Città	Indirizzo	Data di acquisto	destinazione d'uso	Apporto
72	MILANO	Via Michelangelo Buonarroti n.39	18/09/97	Direzionale	
73	ROMA	Via della Grande Muraglia n. 332	06/03/98	residenziale	parziale
74	VENEZIA (MESTRE)	Via Iacopo Salamonio n.3 (2° piano)	02/01/99	Direzionale	
75	POZZUOLI (NA)	loc. Agnano Via Pisciarelli n. 30	22/07/99	industriale	
76	CUSAGO (MI)	Via Cusago di Sotto n. 4 residenza "Corte Madonnina"	19/07/99	residenziale	totale
77	LA SPEZIA	Piazzale Kennedy n. 27 (2° piano)	17/09/99	direzionale	
78	ROVIGO	Corso del Popolo n.161 (1° piano)	22/10/99	direzionale	
79	PARMA	Via Trento n. 1 (2° piano)	17/12/99	direzionale	
80	AREZZO	Piazza Guido Monaco n.1/A (2° piano)	04/02/00	direzionale	
81	ROMA	Via Val d'Ala n. 200	23/03/00	direzionale	
82	VERONA	Via Tezone n. 5 (1° piano)	13/04/00	direzionale	
83	TORINO	Via Giuditta Sidoli n. 35	05/05/00	direzionale	
84	CIVITAVECCHIA (RM)	Via delle Terme di Traiano n. 39	08/06/00	direzionale	
85	TRIESTE	Via Roma n.17 (2° piano)	21/07/00	direzionale	
86	CASERTA	Via Santa Chiara snc edificio A (Traversa Via Appia n. 16)	18/10/00	direzionale	
87	REGGIO EMILIA	Via J.F. Kennedy n. 121	15/03/01	residenziale	totale
88	ROMA	Via Simone Martini n. 126	29/09/01	direzionale	
89	TREVISO	Viale della Repubblica n. 205 (1° piano)	17/10/01	direzionale	
90	MASSA CARRARA	Via VII Luglio n. 16/B (3° piano)	14/12/01	direzionale	
91	ROMA	Via di Valcannuta n. 195	20/02/02	residenziale	parziale
92	ROMA	Via degli Aldobrandeschi nn. 105,107	27/06/02	direzionale	
93	ROMA	Via di Tor Fiorenza nn. 56,58	30/07/02	residenziale	parziale
94	ROMA	Via dell'Umiltà n. 33	18/09/02	direzionale	
95	BOLZANO	Via Lancia n. 8 (2° piano)	27/11/02	direzionale	
96	ROMA	Via G. Paisiello nn. 24, 25 (piano terra int. 2)	23/10/03	direzionale	
97	ROMA	Via Sicilia n. 57	27/01/04	Direzionale	

n.	Città	Indirizzo	Data di acquisto	destinazione d'uso	Apporto
98	LATINA	Viale Le Corbusier n. 159 (piano terra)	16/09/04	direzionale	
99	ROMA	Viale Somalia n. 214	18/11/04	residenziale	parziale
100	CASERTA	Via Santa Chiara snc edificio C (Traversa Via Appia n. 16)	28/12/07	direzionale	

La consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2011 è pari a € 439.915.787 al lordo degli ammortamenti e al 31 dicembre 2011 è pari a € 252.196.780 al lordo degli ammortamenti.

Di seguito si riporta il grafico che rappresenta, a far data dall'anno 1997, l'andamento dei valori in bilancio relativi all'intero patrimonio immobiliare al 31 dicembre.



Il patrimonio immobiliare della Cassa è rappresentato come segue:

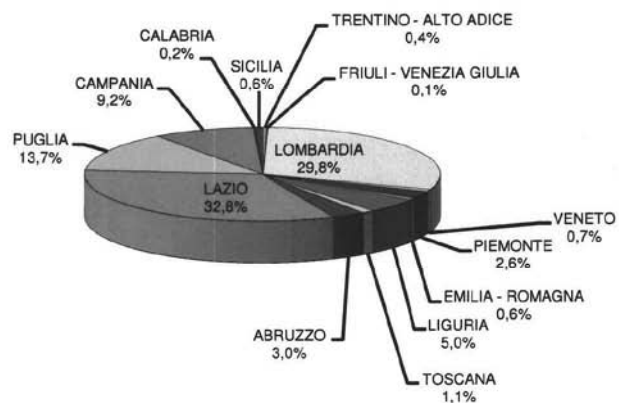
DESTINAZIONE D'USO	Superficie commerciale 21/12/2011 mq	Superficie commerciale 31/12/2011 mq	Valore lordo patrimoniale 21/11/2011 €	Valore lordo patrimoniale 31/12/2011 €	Canoni di locazione 31/12/2011 €
RESIDENZIALE	225.571	29.556	211.177.748	23.991.334	12.127.741
DIREZIONALE	98.991	98.991	164.937.829	164.720.112	6.497.319
SCUOLA	27.804	27.804	8.705.278	8.705.278	554.223
CASERMA	9.379	9.379	4.700.135	4.700.135	327.128
INDUSTRIALE	33.419	33.419	16.847.151	16.532.276	388.253
SEDE	5.305	5.305	33.547.645	33.547.645	0
TOTALE	400.470	204.455	439.915.787	252.196.780	19.894.664

In particolare la consistenza patrimoniale risulta così distinta:

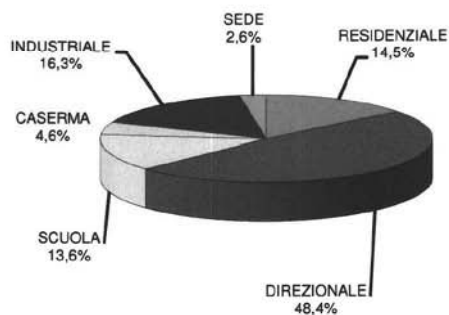
FONDO PREVIDENZIALE	Superficie commerciale 21/12/2011 mq	Superficie commerciale 31/12/2011 mq	Valore lordo patrimoniale 21/11/2011 €	Valore lordo patrimoniale 31/12/2011 €	Canoni di locazione 31/12/2011 €
FONDO A	388.868	198.158	420.845.695	243.530.095	19.312.939
FONDO B	11.602	6.297	19.070.091	8.666.684	581.726

DESTINAZIONE D'USO	Superficie commerciale 21/12/2011 mq	Superficie commerciale 31/12/2011 mq	Valore lordo patrimoniale 21/11/2011 €	Valore lordo patrimoniale 31/12/2011 €	Canoni di locazione 31/12/2011 €
RESIDENZIALE	225.571	29.556	211.177.748	23.991.334	12.127.741
USO DIVERSO	169.593	169.593	195.190.393	194.657.800	7.766.923
IMMOBILI DA REDDITO	395.165	199.150	406.368.141	218.649.134	19.894.664

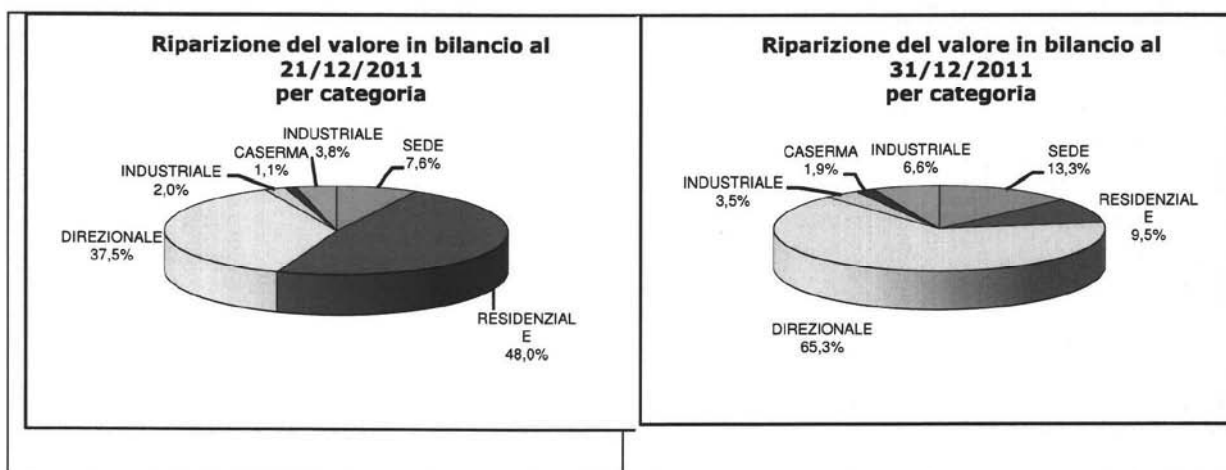
La superficie lorda commerciale, compresa la Sede, al 31 dicembre 2011 è pari a mq 204.455 ed è così ripartita su base regionale:

**RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
SU BASE REGIONALE 31/12/2011**

Graficamente la ripartizione della superfici delle categorie d'uso è la seguente:

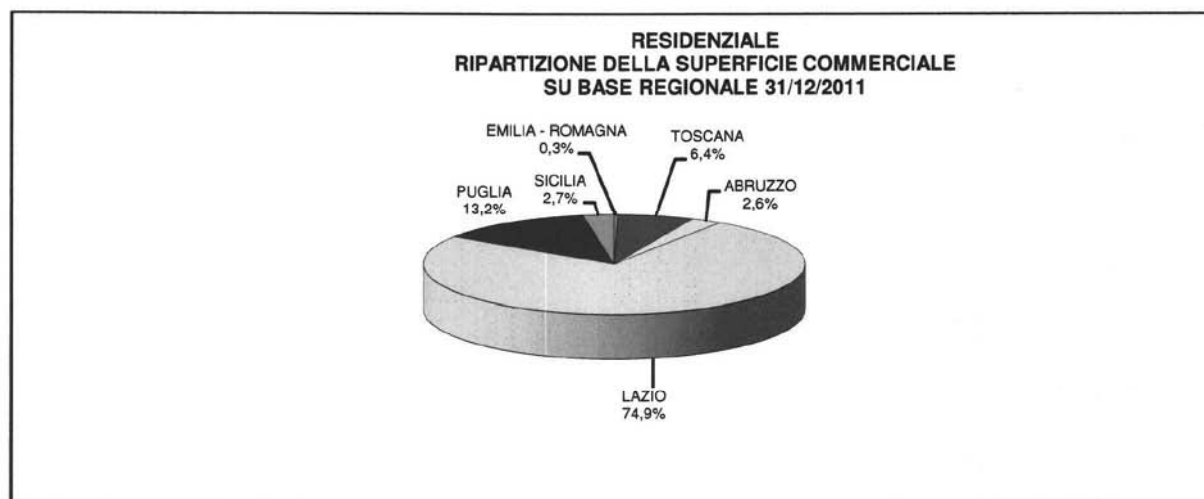
**RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
PER DESTINAZIONE D'USO 31/12/2011**

La ripartizione per valori lordi di bilancio per le relative destinazioni d'uso è la seguente:



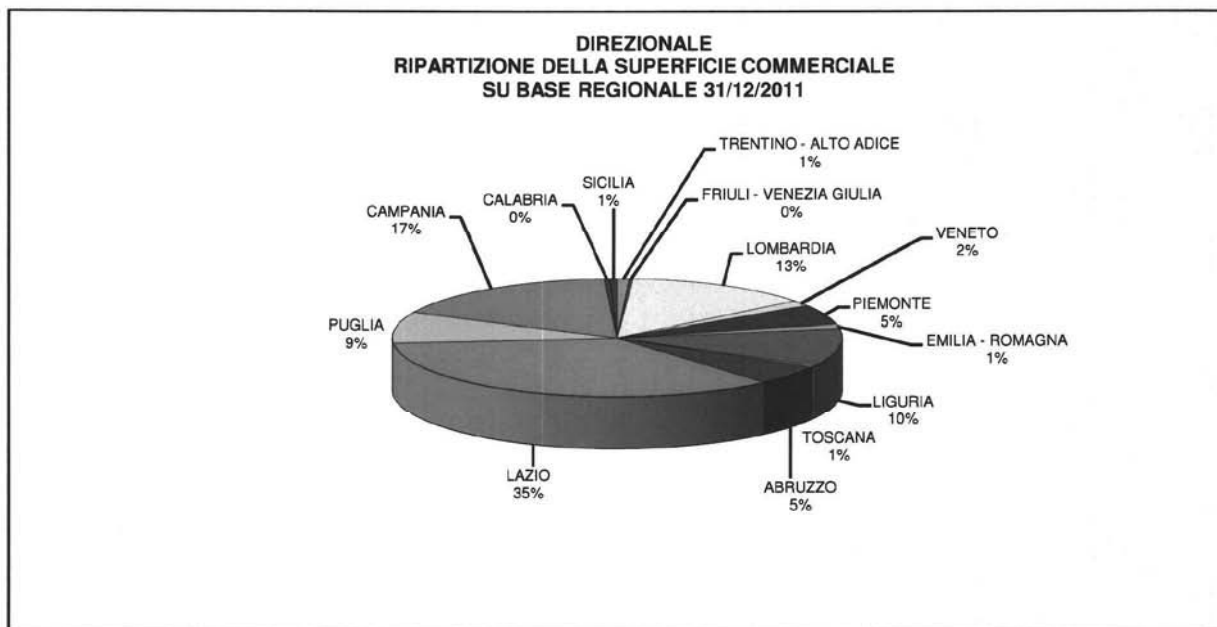
Il patrimonio residenziale è costituito da 2 edifici e n. 200 c.a. unità indipendenti, oltre box e posti auto.

La ripartizione regionale delle superfici degli immobili residenziali è graficamente così rappresentabile:

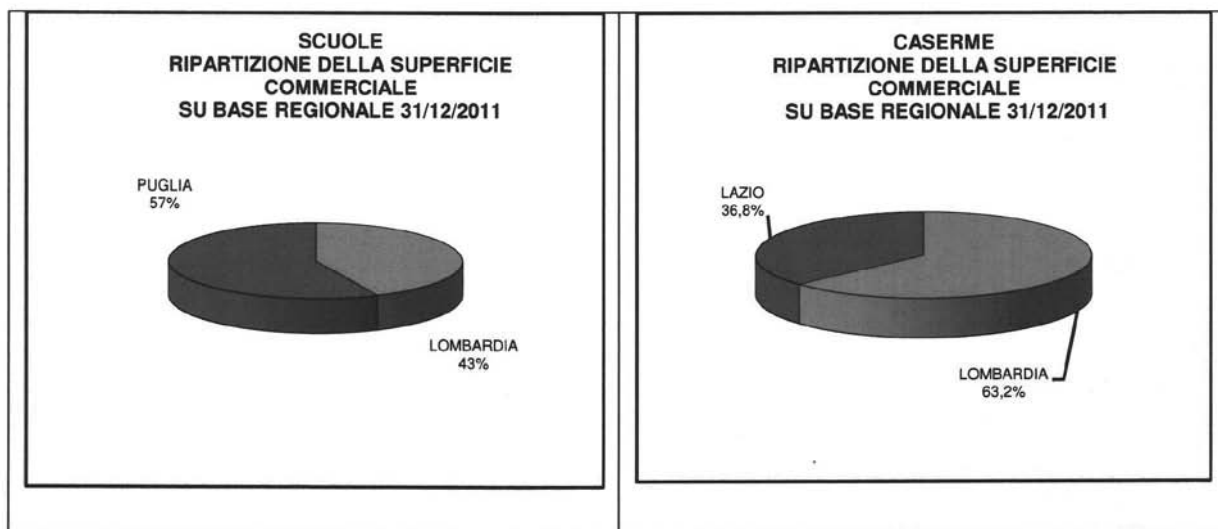


Il patrimonio a destinazione direzionale è composto da 21 edifici e da 26 unità indipendenti.

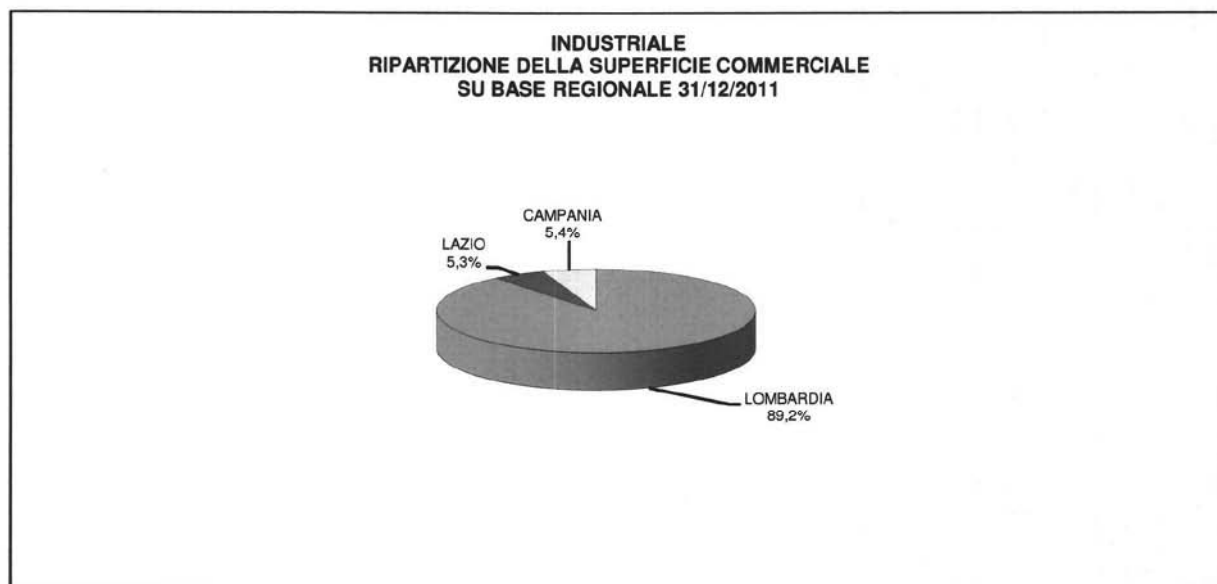
La ripartizione regionale delle superfici degli immobili direzionali è graficamente così rappresentabile:



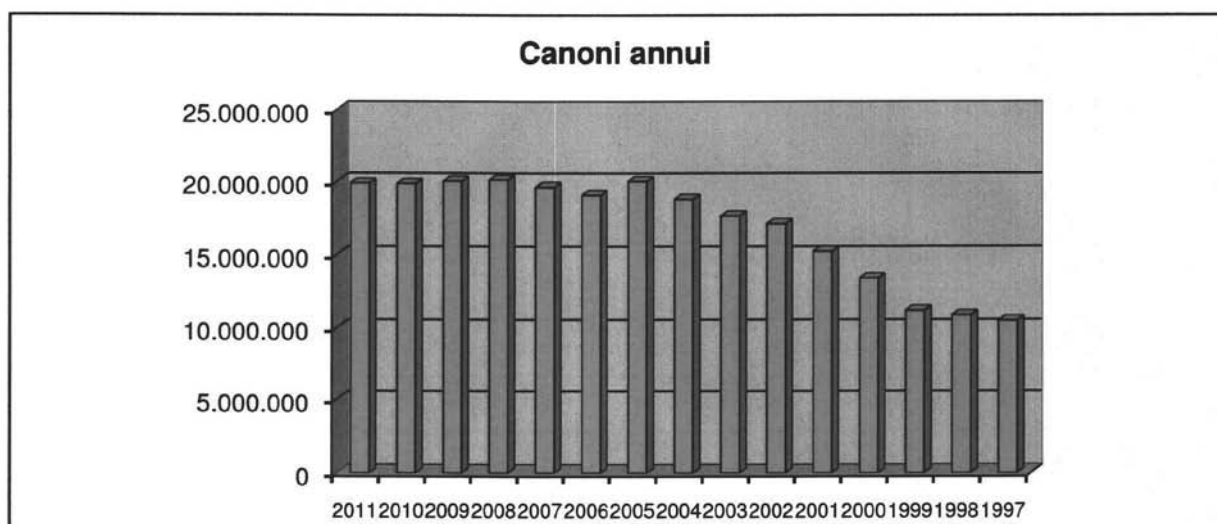
Il patrimonio con destinazione scuole e caserme è costituito complessivamente da 6 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:



Il patrimonio con destinazione industriale e commerciale è costituito da 7 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:

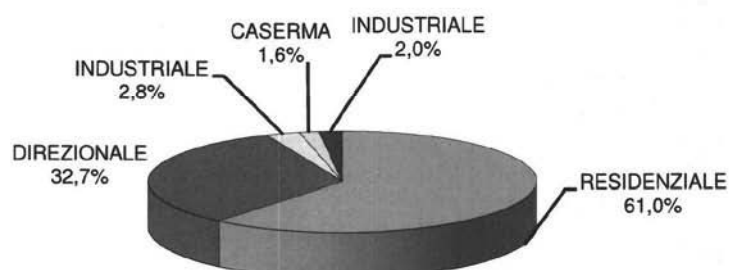


Di seguito si riporta il grafico che rappresenta, a far tempo dall'anno 1997, l'andamento dei canoni di locazione relativi all'intero patrimonio immobiliare:



I canoni annui di locazione relativi al 2011 sono pari a € 19.894.664; la redditività lorda (riferita ai soli canoni) del patrimonio immobiliare sul valore lordo di bilancio al 21 dicembre 2011 è pari al 4,52%.

I canoni di locazione sono così ripartiti per le diverse destinazioni d'uso:

**Ripartizione dei canoni annui di locazione
per destinazione d'uso**

L'attività di rinnovo contrattuale da parte dei vecchi inquilini (che a suo tempo avevano stipulato contratti in regime di equo canone e/o patti in deroga), svolta in questi anni con molte difficoltà a causa delle resistenze dei conduttori nell'accettare i nuovi canoni di locazione, è stata sospesa, per gli immobili a uso residenziale, in concomitanza con le operazioni di conferimento al Fondo immobiliare.

Di seguito si rappresentano i risultati della gestione complessiva del patrimonio immobiliare:

Conto economico gestione immobiliare – situazione al 31 dicembre 2011

RICAVI	Preventivo 2011 asestato	esercizio corrente	esercizio precedente
proventi da patrimonio immobiliare - canoni	20.760.000	19.894.664	19.861.178
proventi da patrimonio immobiliare - oneri accessori	0	923.281	0
proventi da patrimonio immobiliare - recuperi oneri vari	430.000	256.106	682.626
proventi da patrimonio immobiliare - interessi di mora	20.000	0	26.170
proventi da alienazione diretta di immobili	700.000	555.204	1.260.637
totale ricavi	21.910.000	21.629.255	21.830.611
redditività lorda	5,4	5,3	5,4
COSTI			
spese portieri (il 10 % è a carico della proprietà)	530.000	496.197	534.379
manutenzioni, riparazioni di locali e impianti e direzione lavori	1.465.000	1.536.311	1.930.585
competenze per la gestione	569.000	478.378	1.687.316
spese condominiali	802.000	1.482.397	804.512
postali e telefoniche	7.000	4.845	4.695
premi di assicurazioni	225.000	201.514	163.989
imposte e tasse ICI e (varie)	2.040.000	2.158.987	2.076.990
imposta di registro su contratti di locazione	300.000	212.459	197.271
servizio riscossione affitti (stampa e invio)	0	28.170	0
consulenze per investimenti immobiliari e commissioni	180.000	61.874	134.400
assistenza legale , giudiziale e stragiudiziale	360.000	572.562	585.941
accantonamento per rischi su crediti	600.000	2.150.894	419.164
imposte sui redditi dei fabbricati	5.827.500	5.818.626	5.460.156
totale costi	12.905.500	15.203.214	13.999.398
risultato economico	9.004.500	6.426.041	7.831.213
redditività netta	2,2	1,6	1,9

La redditività è stata calcolata sulla consistenza media inizio/fine periodo della sola voce fabbricati, esclusa la sede. Non considerando l'apporto al fondo immobiliare.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non è intervenuto alcun fatto di rilievo.

Grazie a tutti i nostri delegati, che rappresentando i nostri "azionisti", ci forniscono le linee guida, ci sollecitano, ci controllano. A loro chiediamo lo sforzo straordinario di accompagnarci nella costruzione di una riforma del nostro sistema previdenziale che approfitti della necessità di rimettere al sicuro i conti della Cassa per raggiungere, nei limiti del possibile, una maggiore equità fra le generazioni e all'interno delle singole generazioni.

Grazie infine ai nostri dipendenti, ai quali continueremo a chiedere sempre un po' di più.

**per il Consiglio di amministrazione
il Presidente**

RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI

Signori Delegati,

il Collegio ha esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2011 della Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24.04.2012 ai sensi di legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale.

Nell'esame del documento contabile il Collegio ha fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio d'esercizio.

Il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2011, che il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione, è stato redatto secondo le disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile e del vigente Regolamento di contabilità, ed è stato messo a nostra disposizione nel rispetto del termine di cui all'articolo 2429 codice civile.

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, ed è corredato dal rendiconto finanziario che evidenzia i flussi generati nell'esercizio e dalla relazione sulla gestione.

Il bilancio di esercizio della Cassa è corredato anche dai seguenti documenti:

- stato patrimoniale della sezione A del Fondo Previdenza;
- conto economico della sezione A del Fondo Previdenza;
- stato patrimoniale della sezione B del Fondo Previdenza;
- conto economico della sezione B del Fondo Previdenza;
- stato patrimoniale del Fondo per la Previdenza (sezione riunite);
- conto economico del Fondo per la Previdenza (sezioni riunite);
- stato patrimoniale del Fondo per la solidarietà e per l'assistenza;
- conto economico del Fondo per la solidarietà e l'assistenza.

Il bilancio al 31/12/2011 chiude con un utile di € 193.217.737.

Sono stati redatti altresì il bilancio consolidato ed il bilancio sociale.

Il bilancio è stato sottoposto a revisione contabile ed a certificazione da parte della società Mazars S.p.A., ai sensi dell'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 30 giugno 1994 n. 509, alla cui relazione Vi rimandiamo.

Il Collegio Sindacale, nominato, nell'attuale composizione, dal Comitato dei Delegati nella seduta del 28.05.2010, ai sensi dell'articolo 2403 e seguenti del codice civile, ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Cassa, nonché sul suo corretto funzionamento. In applicazione della normativa introdotta dall'articolo 1, comma 159, della Legge 30 dicembre 2004 n. 311 (Legge finanziaria 2005), ha inoltre esercitato anche l'attività di controllo contabile.

Nello svolgimento di tali funzioni, questo Collegio ha tenuto n. 36 riunioni periodiche ed ha assistito a n. 4 riunioni del Comitato dei Delegati, a n. 24 sedute del Consiglio di Amministrazione e n. 11 della Giunta Esecutiva.

Parte prima

Relazione sull'attività di controllo contabile

Il Collegio ha svolto il controllo contabile del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2011. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sul controllo contabile. A tal fine il Collegio si è anche relazionato con la Società di Revisione che ha provveduto alla certificazione del bilancio.

Il Collegio, in particolare, dà atto che:

- nel corso dell'esercizio ha tenuto riunioni periodiche per il controllo della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- ha verificato la corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge, con l'esame dei documenti prodotti dall'Ente e delle informazioni avute dai responsabili delle rispettive funzioni oltre a quelle acquisite nelle riunioni dei diversi organi.

Il Collegio ha pianificato la propria attività al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto mediante l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli

elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Ente per l'esercizio chiuso al 31/12/2011. Per ciò che concerne la relazione sulla gestione – fermo restando che la responsabilità della redazione della stessa, prevista dalle norme di legge, compete all'organo amministrativo – a nostro giudizio, la medesima è coerente con il bilancio d'esercizio della Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri chiuso al 31/12/2011.

Parte seconda

Relazione sull'attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 la nostra attività è stata svolta ai sensi della normativa vigente in materia.

In particolare il Collegio Sindacale:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- attraverso la propria attività e la partecipazione alle diverse riunioni degli organi, ha ottenuto, per quanto di sua competenza, informazioni sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Cassa.
- in merito alle adunanze del Consiglio di Amministrazione e della Giunta Esecutiva, ha vigilato che esse si svolgessero nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento intervenendo, allorché ha ritenuto necessario esprimere il proprio convincimento sugli argomenti trattati.
- mediante l'ottenimento di informazioni in Consiglio di Amministrazione e dai responsabili delle rispettive funzioni, dall'esame della documentazione