PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 8,30.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del Presidente e del Direttore generale della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti, dottor Walter Anedda e dottor Tommaso Pellegrini.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti, dottor Walter Anedda e dottor Tommaso Pellegrini, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare.

Do la parola al Presidente, dottor Walter Anedda.

WALTER ANEDDA, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. Ringrazio la Commissione per averci offerto l'opportunità di illustrare ai suoi componenti la gestione del patrimonio immobiliare della Cassa dottori commercialisti.

La nostra Cassa dispone di un patrimonio che oggi ammonta, in valore di costo, a circa 350 milioni, che in realtà corrispondono a circa 450 milioni in valore di mercato. Il patrimonio immobiliare rappresenta una piccola parte del patrimonio complessivamente gestito dalla Cassa, ed è caratterizzato soprattutto da immobili concentrati in prevalenza nei grandi centri urbani: Roma, Milano e Napoli. La maggioranza di questi immobili è stata acquistata in passato, soprattutto quando l'ente era pubblico, ma alcuni sono stati acquistati anche di recente, nel corso di questa consiliatura.

Sia l'acquisto che la gestione degli immobili avviene direttamente, nel senso che la nostra Cassa non utilizza alcun fondo immobiliare. Da tempo abbiamo adottato la normativa sugli appalti pubblici, per la quale tutte le opere che superano un determinato ammontare – in termini di manutenzione o ristrutturazione degli immobili – sono aggiudicate tramite procedura pubblica.

Ricordo inoltre che la Cassa di recente ha presentato – secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia – il piano triennale ai Ministeri dell'economia e del lavoro, e siamo in attesa della relativa approvazione.

L'intera attività di acquisto e dismissione – l'acquisto in particolar modo, visto che le dismissioni non hanno particolare rilevanza – si svolge attraverso una procedura particolarmente stringente: se c'è una proposta di acquisto o di vendita, questa è sottoposta a una preistruttoria all'interno degli uffici della Cassa tramite un Servizio patrimonio immobiliare dedicato. Il Servizio presenta al consiglio di amministrazione una relazione sintetica in cui si evidenziano gli elementi critici o i

pregi dell'immobile offerto. Se il consiglio di amministrazione ritiene che l'immobile possa essere di suo interesse, richiede un approfondimento e nomina un perito esterno – individuato anch'egli attraverso procedura di selezione – per l'estensione di una perizia.

Una volta recepita, la perizia è sottoposta all'esame di una Commissione statutariamente prevista, la Commissione comunitaria – composta dal presidente, due consiglieri e due tecnici esterni – la quale esprime un parere per il consiglio di amministrazione. A questo punto il consiglio si riunisce, valuta il parere espresso dalla Commissione, verifica nuovamente gli atti di perizia, ed eventualmente decide in merito all'operazione stessa stabilendone il prezzo.

Inoltre, la Commissione comunitaria svolge un'altra importante funzione: quella di definire i canoni di locazione degli immobili posti a reddito. Infatti, a parte la sede della Cassa, tutti gli immobili della stessa sono posti a reddito; ricordo a tal proposito che oggi l'ente registra una rendita lorda che si attesta intorno al 6,8 per cento. In questa sede, sento di dover esprimere un po' di preoccupazione in ordine all'effetto che gli aggravi fiscali introdotti con l'ultima manovra, in modo particolare l'IMU, avranno sulla nostra redditività, come su quella di tutti gli enti di previdenza.

Sempre a proposito della tassazione, va ricordato che le Casse scontano anche l'indetraibilità dell'IVA, che quindi rappresenta un problema ulteriore anche in termini di competitività; infatti, se si va sul mercato e si vuole acquistare un immobile, scontando l'IVA come un costo siamo meno competitivi di altri soggetti (per esempio privati), che possono detrarre l'IVA.

Chiudo qui questo mio primo intervento e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento, precisando che nel documento che abbiamo predisposto troverete in maggiore dettaglio gli immobili che fanno capo alla Cassa di previdenza, nonché una loro classificazione secondo la tipologia abitativa, industriale e commerciale.

PRESIDENTE. La ringrazio per la sua esposizione. Trovo in particolare apprezzabile l'istruttoria che è prevista per le operazioni di compravendita immobiliare, caratterizzata da passaggi molto chiari che, a mio avviso, anche altri enti potrebbero prendere ad esempio.

Vorrei un chiarimento su come mai in passato sono stati acquistati immobili a destinazione industriale.

WALTER ANEDDA, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. In realtà, dobbiamo tornare molto indietro nel tempo, in quanto per anni la Cassa non ha acquistato immobili, e ha ripreso soltanto con l'attuale consiliatura, ritenendo importante – nel quadro dell'*asset allocation* strategica della Cassa – aumentare la compagine immobiliare.

Come ho già detto, la maggior parte degli acquisti si colloca in epoche passate, in particolare quando la Cassa era un ente pubblico. C'è stato un periodo – ma parliamo davvero di quasi vent'anni fa – in cui la Cassa ha ritenuto strategico l'acquisto anche in ambito industriale; oggi, invece, in termini di opzione, la tendenza è quella di acquistare soprattutto immobili a uso ufficio, con localizzazione nelle maggiori città italiane e preferibilmente con strutturazione di palazzine cielo-terra, in funzione di una capacità di gestione degli immobili (anche in termini di economia di scala) il più possibile efficiente.

Relativamente alla ricordata procedura di selezione degli acquisti, prendo atto con piacere degli apprezzamenti espressi, anche se per dovere di trasparenza non nascondo che la stessa talvolta ci ha fatto perdere qualche occasione, essendo piuttosto complessa e quindi qualche volta incompatibile con le esigenze di un mercato in cui il venditore ha spesso fretta di concludere. Tuttavia, riteniamo che sia più importante in ambito immobiliare effet-

tuare una analisi accurata, fare le dovute valutazioni e ricerche al fine di avere una certa tranquillità e serenità in relazione al soggetto che vende, ed evitare così il rischio di prendere – mi si passi il termine forse non istituzionale – qualche « patacca ».

PRESIDENTE. Sicuramente in alcune situazioni la fretta eccessiva rischia di essere una cattiva consigliera.

Do ora la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

CARMEN MOTTA. Facendo riferimento al documento che avete prodotto, vorrei soffermarmi su un punto che riguarda il tasso di morosità, calcolato come rapporto tra canoni di locazione scaduti e non pagati e canoni maturati nello stesso periodo. Tale tasso nel 2011, secondo quanto riportato, si attesta intorno al 6 per cento. In questa situazione di crisi oggettiva quali interventi avete previsto, se sono stati previsti, a favore delle fasce di inquilini in situazione di maggiore difficoltà economica ? Nel porre questa domanda non voglio intendere che dobbiate limitare la vostra legittima e autonoma scelta di valorizzare il patrimonio immobiliare, ma spero che al contempo possiate anche tenere conto di quelle che possono essere situazioni di particolare disagio, e che in quanto tali potrebbero meritare da parte vostra un'attenzione maggiore.

Inoltre, in relazione a questa percentuale del 6 per cento, quante sono le famiglie o le singole unità che realmente si trovano in particolare difficoltà ? Grazie.

WALTER ANEDDA, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. Il tasso di morosità è in gran parte determinato non da problematiche di natura individuale o familiare, ma spesso dai nostri locatari pubblici, che stanno tardando nei pagamenti. Un'altra parte non ugualmente rilevante è legata ad alcuni immobili di tipo commerciale o industriale posti a reddito, settori nei quali l'attuale crisi si fa particolarmente sentire.

Devo dire che sul piano abitativo, più che altro per com'è strutturata la nostra realtà immobiliare, la questione è meno rilevante, nel senso che abbiamo, di fatto, meno immobili a destinazione abitativa. Peraltro, nei limiti in cui possiamo andare incontro al locatario, abbiamo la tendenza a farlo; soprattutto, e non ho difficoltà a dirlo, quando si tratta per esempio di soggetti che sono nostri locatari da anni che possono trovarsi in un momento di difficoltà cerchiamo, nei limiti della legittimità del nostro operare e della preservazione del nostro ruolo, di andar loro incontro e, in alcuni casi, abbiamo anche proceduto alla riduzione dei canoni richiesti.

CARMEN MOTTA. Quanti sono questi casi ?

WALTER ANEDDA, P*residente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. All'interno dell'abitativo – lo ricordo a memoria – abbiamo circa dieci o quindici situazioni di questo tipo, ma i numeri sono trascurabili rispetto alla realtà complessiva.

TOMMASO PELLEGRINI, *Direttore generale della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. Per completezza di informazione, possiamo anche fornire il dato relativo al numero di immobili attualmente non locati, che sono quattro.

GIULIO SANTAGATA. La mia domanda riguarda il rendimento che, secondo quanto riportato nel documento, nel 2011 si attesta al 6,8 per cento. Questo rendimento lo calcolate sulla base del valore di libro degli immobili o sulla base del valore rivalutato a 434 milioni ?

WALTER ANEDDA, P*residente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. È calcolato sulla base del valore di libro. Noi abbiamo un rapporto determinato dall'ammontare dei

canoni sull'ammontare oggi inserito in bilancio che non tiene conto, in questo momento, del plusvalore potenziale degli immobili.

GIULIO SANTAGATA. Siccome il valore del patrimonio entra nel discorso della tenuta complessiva della struttura, voi continuate a fare i vostri bilanci attuariali con i valori di libro ?

WALTER ANEDDA, P*residente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. Assolutamente sì; il plusvalore che oggi è qui evidenziato non è preso in considerazione nella valutazione del rendimento. Peraltro nella sostenibilità di lungo periodo noi teniamo conto, chiaramente, dei patrimoni che andiamo ad accumulare. Questo rientra nell'ambito di quella che era la normativa fino ad oggi prevista, ma ora dovremo rivedere il tutto a seguito delle novità contenute nell'articolo 24, comma 24, del decreto legge 201 del 2011.

PRESIDENTE. Ricordo a tal proposito che il Ministro Fornero, nel corso dell'audizione tenuta presso la nostra Commissione, ha precisato che nell'equilibrio dei bilanci attuariali si potranno considerare solo i rendimenti del patrimonio e non il patrimonio medesimo.

ELIO LANNUTTI. Vorrei chiedere qual è l'ammontare al netto di questo 6,8 per cento lordo e se avete un programma di dismissioni del vostro patrimonio immobiliare. Peraltro, è notizia di oggi che vi sono enti sottoposti alla nostra vigilanza che fanno compravendite nelle quali si realizzano plusvalenze di 18 milioni di euro in un solo giorno; questo è quindi un settore delicato e nel quale le varie « cricche » cercano di inserirsi agendo contro il bene comune e l'interesse generale.

Infine, relativamente al tasso di morosità che presentate, mi permetto di osservare che il 6 per cento è un dato in linea con le morosità presenti, soprattutto in una fase di crisi economica come questa.

WALTER ANEDDA, P*residente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. Il tasso netto è del 2 per cento circa e sconta, come ho detto prima, una fiscalità fortemente penalizzante per gli enti di previdenza privata. Inoltre, ribadisco che noi non siamo soggetti speculativi, per cui quando possiamo andare incontro anche alle esigenze del locatario, nei limiti delle nostre possibilità, lo facciamo.

Non c'è assolutamente un piano di dismissioni previsto all'interno della Cassa dottori commercialisti. Siamo una Cassa in forte accumulo e abbiamo un bilancio tecnico che garantisce la sostenibilità del sistema per oltre cinquant'anni.

Ciò non toglie, però – e dico anche questo in maniera molto trasparente – che abbiamo previsto espressamente, nel piano triennale degli investimenti, la possibilità nei prossimi tre anni di vendere immobili per un ammontare di 30 milioni all'anno. Questo perché noi deteniamo alcuni immobili non strategici per la Cassa, e se ci fosse un acquirente che si offre di acquistarli potremmo avere interesse a dismetterli e realizzare la relativa plusvalenza. Ricordo comunque che tale piano triennale è in attesa di essere approvato dal ministero competente.

ELIO LANNUTTI. La vicenda relativa al progetto di unificazione tra voi e la Cassa di previdenza dei ragionieri in che fase si trova attualmente ?

WALTER ANEDDA, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei dottori commercialisti*. Come avrete notato, non c'è più una particolare eco mediatica in merito a tale questione. Come ho già avuto modo di illustrare a questa Commissione, abbiamo evidenziato che nell'ambito di un processo ipotetico di fusione c'era il rischio fortissimo che la Cassa dei dottori commercialisti dovesse incamerare un debito previdenziale asso-

lutamente fuori dalla logica. Si parlava di miliardi di euro e lo abbiamo dimostrato numeri alla mano, assumendoci tutte le responsabilità di quello che abbiamo sempre sostenuto.

Devo dire che anche Cassa dei ragionieri oggi ha messo da parte l'ipotesi della fusione con Cassa dottori commercialisti e sta ragionando – questo mi fa assolutamente piacere e comunque devo dire che, al di là della differenza di vedute, ho un buon rapporto con Paolo Saltarelli, presidente della Cassa dei ragionieri – su una sua riforma strutturale interna.

Ho sempre detto al presidente Saltarelli che dovrebbe fare di tutto per rimettere a posto i conti della Cassa che dirige, attraverso una riforma interna, il che significa aumentare la contribuzione, ridurre le prestazioni e quant'altro. So che egli sta operando in quel senso e che sta cercando di allargare la platea di iscrizioni a soggetti che oggi non fanno parte del nostro albo. Anche questa è una scelta che potrebbe portare stabilità a quell'ente.

I rapporti, quindi, sono buoni e oltretutto stiamo cercando di ampliarli in termini di attività sinergica. Insomma, anziché parlare di fusione stiamo cominciando a parlare di attività che sinergicamente possiamo svolgere insieme. Ciò al fine di fare sempre più sistema e conseguire il maggior numero di economie di scala.

PRESIDENTE. Quando i toni si abbassano è sempre un bene per tutti.

Ringrazio i nostri ospiti per la loro partecipazione, e dispongo che la documentazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna.

La seduta termina alle 9.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 24 maggio 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

PAGINA BIANCA

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALLA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI DOTTORI COMMERCIALISTI

Premessa

Nella presente relazione e nella tabella allegata vengono rappresentati dati ed informazioni riguardanti il patrimonio immobiliare della Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti che, salvo ove diversamente indicato, sono riferiti alla data del 31 dicembre 2011.

Ambito regolamentare

E' opportuno evidenziare che la Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti applica correntemente la normativa riguardante gli appalti pubblici prevista dal decreto legislativo 163/2006 (e successive modifiche ed integrazioni) circa l'esecuzione di lavori e l'acquisizione di forniture e servizi, nonché quella riguardante la tracciabilità dei flussi finanziari e la richiesta del CIG (codice identificativo di gara).

Con riferimento, inoltre, alle operazioni di acquisto e dismissione di immobili, si evidenzia che le stesse sono soggette alla disciplina ex art. 8, comma 15, del decreto legge 78/2010 (convertito con modificazioni nella legge 122/2010) e, al riguardo, in data 10 novembre 2010 è stato emanato il relativo decreto attuativo interministeriale (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 12 del 17 gennaio 2011). Tale decreto prevede la trasmissione da parte degli Enti, entro il 30 novembre di ciascun anno, di un piano triennale concernente i relativi investimenti e disinvestimenti, nonché l'utilizzo della liquidità riveniente dalle vendite di immobili e di quote di fondi immobiliari.

Relativamente al Piano triennale degli investimenti immobiliari inerente il triennio 2012-2014 (redatto ex D.M. del 10 novembre 2010, art. 2, comma 5), si comunica che la Cassa ha proceduto all'invio del medesimo al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali , nonché al Ministero dell'Economia, in data 29 novembre 2011.

Procedure e controlli

In termini organizzativi interni, la gestione degli immobili avviene attraverso 3 cicli operativi (ciclo passivo, tecnico ed attivo) che curano tutte le relative fasi operative e le problematiche tecnico-amministrative (a titolo meramente esemplificativo, dal ciclo tecnico delle manutenzioni a quello finanziario degli incassi dai conduttori e dei pagamenti ai fornitori, dalla gestione delle scadenze contrattuali ed alle connesse rilocazioni alla ripartizione degli oneri condominiali da addebitare ai conduttori medesimi) ed i relativi controlli interni.

Con particolare e specifico riferimento alle operazioni di compravendita degli stabili, le procedure della Cassa prevedono:

- Acquisizione delle offerte
- Pre-istruttoria del Servizio Patrimonio Immobiliare sull'offerta ricevuta
- Relazione sintetica al Consiglio di Amministrazione con evidenza delle considerazioni svolte
- Analisi in Consiglio di Amministrazione della medesima e, in caso di interesse, approfondimento della stessa con richiesta di perizia estimativa
- Redazione perizia da parte di professionista esterno
- Esame e valutazione della perizia da parte di una Commissione prevista statutariamente (cd. Commissione di Congruità), costituita da 3 Consiglieri e da 2 componenti tecnici esterni che elabora un proprio parere da portare alla attenzione del Consiglio di Amministrazione. La Commissione definisce altresì la fascia di oscillazione (minima e massima) dei canoni di locazione degli stabili, nel cui ambito gli uffici gestiscono le varie trattative di locazione o rilocazione degli stessi
- Esame del parere da parte del Consiglio di Amministrazione per le conseguenti determinazioni circa la vendita o l'acquisto dello stabile ed il relativo prezzo.

Struttura e consistenza del portafoglio

Il patrimonio immobiliare della Cassa è costituito da 41 immobili di proprietà dislocati sul territorio nazionale, prevalentemente al centro-nord, per una superficie complessiva lorda (coperta) di circa mq. 259.000, per una superficie commerciale pari a circa mq. 233.000. Tali immobili sono gestiti direttamente dalla Cassa e salvo quello strumentale di Roma (in Via Mantova 1) adibito a sede legale ed amministrativa della Cassa, sono tutti destinati a reddito.

Il portafoglio consta strutturalmente di 34 stabili cielo/terra e 7 porzioni immobiliari o singole unità immobiliari, con destinazione d'uso industriale (n. 8 per mq. 109.735), commerciale (n. 23 immobili per mq. 104.502), residenziale (n. 9 immobili per mq. 43.011) ed alberghiera (1 stabile per mq. 1.392). In termini di distribuzione geografica, gli immobili sono ubicati a Milano e provincia (n. 12), Brescia e provincia (n. 4), Torino (n. 3) e Roma (n. 7), oltreché a Napoli (n. 2), Lecce (n. 2), e Cagliari, Genova, Trento, Firenze, Modena, Bologna, Cremona, Vicenza, Latina, Perugia e Isernia (n. 1 per ciascuna città).

Il valore lordo di libro del portafoglio a fine 2011 è pari a circa € 318 milioni, ammortizzato per circa € 61 milioni, con un valore residuo di circa € 257 milioni.

Il valore di mercato del portafoglio ammonta, indicativamente, a circa € 434 milioni (con emersione di plusvalenze implicite pari, nel loro complesso, a circa € 177 milioni).
Tale dato è annualmente verificato tramite la procedura di stima che, nell'ambito delle attività funzionali alla redazione del bilancio d'esercizio, viene svolta da una società indipendente incaricata del controllo e della valutazione del patrimonio immobiliare.

Redditività, sfittanza e morosità

Per quanto concerne la redditività - al netto della plusvalenza latente - si prevede che nel 2011 si attesti intorno a circa il 6,8% lordo. Con riferimento ai comparti, si evidenzia che il maggior contributo alla redditività deriva dal quello industriale.

Il tasso di sfittanza (calcolato con riferimento alla superficie complessiva lorda sfitta e locabile, rapportata al periodo di sfittanza) si attesta intorno al 10%. In relazione alle varie tipologie d'uso, il tasso di sfittanza è previsto intorno al 6% per la componente residenziale , al 9% per il segmento commerciale , e al 13% per quello industriale.

Il tasso di morosità (calcolato come rapporto tra canoni di locazione di periodo, scaduti e non pagati, e canoni maturati nel periodo stesso) si attesta nel 2011 intorno al 6%. Tale incremento riflette, in uno scenario di persistente e grave crisi economica, le notevoli difficoltà di pagamento da parte soprattutto di conduttori pubblici.

LOCALITA'	UBICAZIONE	ANNO DI ACQUISTO	Superficie lorda coperta (*)	VALORE LORDO al 31 dicembre 2011	FONDO AMMORTAMENTO al 31 dicembre 2011	VALORE NETTO al 31 dicembre 2011
ABITATIVO						
TORINO	Via Bligny, 11	1969	3.352	2.865.211	560.040	2.305.171
ROMA	Via V. Ramperti,22 - Via D. Angeli,95	1969	11.512	8.550.880	1.690.599	6.860.281
MILANO	Via del Passero, 6	1970	6.780	4.131.237	813.893	3.317.344
NAPOLI	Via S. Giacomo dei Capri, 129	1971	5.357	3.957.219	785.656	3.171.564
ROMA	Via R. Venuti, 20	1971	2.888	3.735.848	739.443	2.996.405
LECCE	Via L. Ariosto, 65 A abitazione	1983	2.816	1.515.799	381.527	1.134.272
BRESCIA	Via Sorbana, C - D	1983	8.147	2.621.656	647.079	1.974.577
BRESCIA	Via Sorbana, A - B	1984		3.096.340	740.482	2.355.858
BRESCIA	Via Solferino, 61/63	1985	2.159	2.004.744	524.174	1.480.570
	TOTALE ABITATIVO		**43.011**	***32.478.933***	***6.882.893***	***25.596.041***
INDUSTRIALE						
LAINATE I	MI Via Cremona	1974	40.520	17.938.467	8.938.507	8.999.960
LAINATE II	MI Via Cremona	1975	6.100	2.563.507	1.424.789	1.138.718
RONCADELLE (BS)	Via Violino di Sotto	1975	8.695	2.132.100	1.077.371	1.054.729
S. GIULIANO MILANESE	Via Po	1976	7.695	5.107.336	2.652.388	2.454.948
CASTELMELLA (BS)	Via Colorne	1980	6.909	2.265.955	1.228.605	1.037.350
LEGNANO	Via Sabotino	1983	5.096	2.044.059	1.125.708	918.351
SETTALA	Via Enrico Fermi, 7	1997	30.680	16.649.509	7.034.691	9.614.818
MONZA	Via Velleia, 5	1984	4.040	1.760.089	534.457	1.225.632
	TOTALE INDUSTRIALE		**109.735**	***50.461.021***	***24.016.516***	***26.444.505***

LOCALITA'	UBICAZIONE	ANNO DI ACQUISTO	Superficie lorda coperta (*)	VALORE LORDO al 31 dicembre 2011	FONDO AMMORTAMENTO al 31 dicembre 2011	VALORE NETTO al 31 dicembre 2011
COMMERCIALE						
ROMA	Via della Purificazione, 31 (ex sede)	1967	3.187	5.374.833	1.034.955	4.339.878
MILANO	C.so Europa, 11	1969	2.320	7.000.303	1.418.092	5.582.211
TORINO	C.so U. Sovietica, 121	1977	3.700	2.140.735	492.494	1.648.241
MILANO	Via Durazzo, 2/4	1979	4.692	4.403.735	1.046.750	3.356.985
ROMA	Via Marghera, 51 (albergo)	1983	1.392	2.220.765	575.890	1.644.875
LECCE	Via L. Ariosto, 65 - B.C.D. uffici	1983	2.000	1.541.624	408.668	1.132.956
CAGLIARI	Via Binaghi, 2	1985	1.850	1.628.492	443.973	1.184.519
GENOVA	L.go S. Giuseppe, 18	1987	2.942	4.728.017	1.026.540	3.701.477
TRENTO	V.lo della Storta, 2	1987	975	1.060.722	242.462	818.260
FIRENZE	Via T. Alderotti, 26	1988	6.733	6.911.823	1.621.814	5.290.009
MODENA	Via Emilia Est, 27	1989	5.808	8.664.407	1.921.418	6.742.989
BOLOGNA	Via Altabella, 10	1990	2.342	4.012.511	867.306	3.145.205
CREMONA	Via Dante, 136	1900	8.349	13.294.944	2.865.946	10.428.998
MONZA	Via Ticino, 26	1991	4.334	5.345.324	1.101.023	4.244.301
VICENZA	Via S. Lazzaro (**)	1991	4.774	8.691.439	1.758.605	6.932.834
LATINA	Via Bruxelles	1991	1.132	1.422.216	287.564	1.134.652
MONZA	Viale Lombardia	1992	287	709.534	136.101	573.433
NAPOLI	Via F. Lauria, 4	1993	15.313	16.389.669	3.103.373	13.286.296
ROMA	Via Mantova 1 (sede attuale)	1993	9.326	39.148.123	6.711.238	32.436.885
MILANO	Via Melchiorre Gioia, 124 (**)	1995	5.629	18.449.249	3.136.255	15.312.994
TORINO	Via Carlo Alberto, 59	1999	570	1.456.410	189.333	1.267.077
PERUGIA	Via G.B. Pontani, 3b	2000	356	561.244	67.349	493.895
ISERNIA	Via Senerchia,	2000	88	94.373	11.325	83.048
MONZA	Via Ticino, 30 (box)	2006	12	11.520	691	10.829
ROMA	Via Mantova 24 (***)	2009	9.700	48.457.726	0	48.457.726
ROMA	Via Torino 43-48	2011	8.083	31.306.418	0	31.306.418
	TOTALE COMMERCIALE		**105.894**	***235.026.158***	***30.469.165***	***204.556.993***
	TOTALE GENERALE		**258.640**	**317.966.112**	**61.368.574**	**256.597.539**