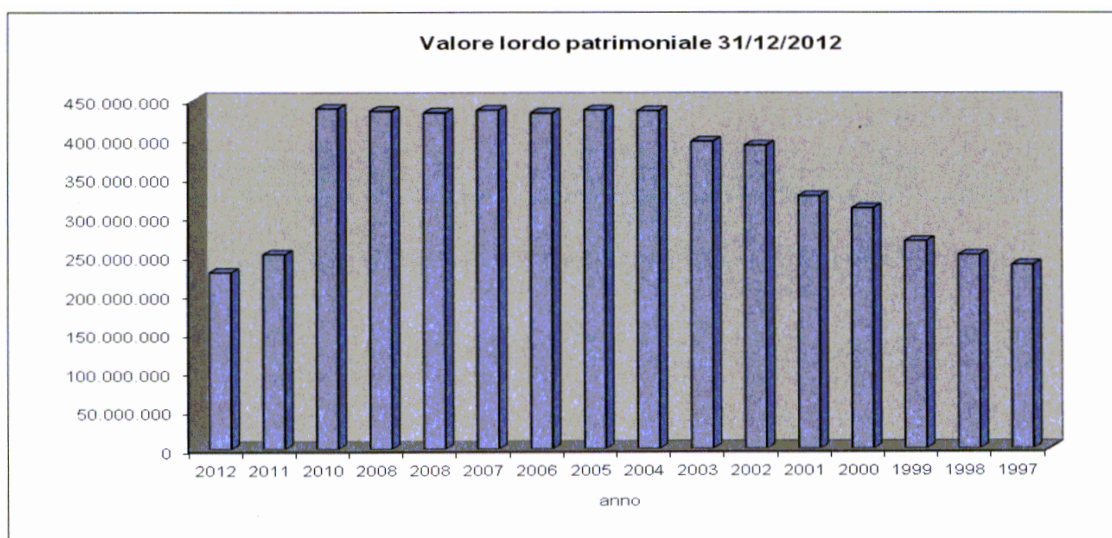


XVII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI — DOC. XV N. 110

83	ROMA - Via dell'Umiltà n. 33	18/09/2002	uffici, negozi	11.098.644		11.098.644	430.596	Direzionale	
84	BOLZANO - Via Lancia n. 8 (2° piano)	27/11/2002	ufficio, 9 p.a. coperti - sede collegio	1.306.338		1.306.338	55.804	Direzionale	
85	ROMA – Via Sicilia n. 57	27/01/2004	Uffici, scuola,teatro commerciale	20.921.612		20.921.612	257.672	Direzionale	
86	LATINA – Viale Le Corbusier n. 159 (piano terra)	16/09/2004	Ufficio - sede collegio	365.236		365.236	0	Direzionale	
87	ROMA – Viale Somalia n. 214	18/11/2004		2.886.277	2.886.277	0	38.625	Residenziale	
88	CASERTA - Via Santa Chiara snc edificio C (Traversa Via Appia n. 16) (Polo Direzionale Regency)	28/12/2007	uffici, autorimessa	5.415.171		5.415.171	73.629	Direzionale	
TOTALE				252.196.780	533.029	23.898.509	1.023.156	227.808.144	8.133.885

La consistenza patrimoniale al 31 dicembre 2012 è pari a € 227.808.144 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.



La consistenza del patrimonio immobiliare della Cassa, dettagliato per destinazione d'uso e per i relativi canoni, è rappresentato dalla seguente tabella:

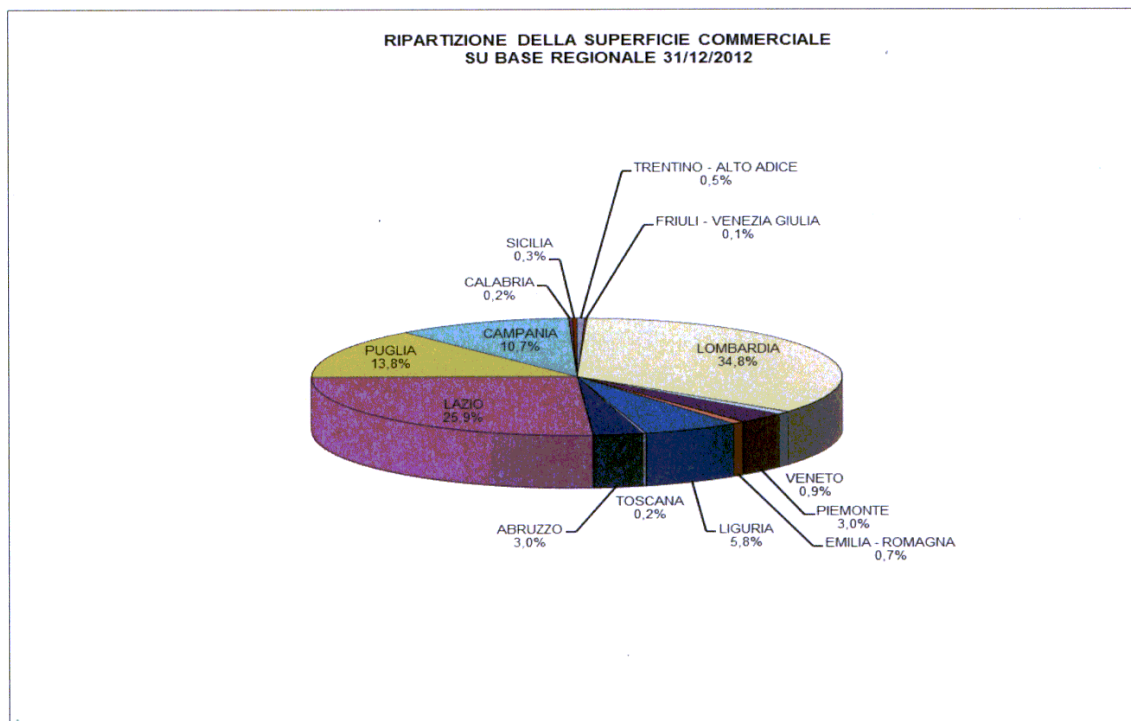
DESTINAZIONE D'USO	sup. comm. 31/12/2012 mq	Valore lordo patrimoniale al 31/12/12	Canoni di locazione 2012
RESIDENZIALE	506	92.825	769.638
DIREZIONALE	98.991	164.880.262	6.289.114
SCUOLA	27.804	8.809.792	567.940
CASERMA	9.379	4.700.135	-
INDUSTRIALE	33.419	15.511.443	507.193
SEDE	5.305	33.813.686	-
TOTALE	175.404	227.808.144	8.133.885

In particolare la consistenza del patrimonio risulta così distinta

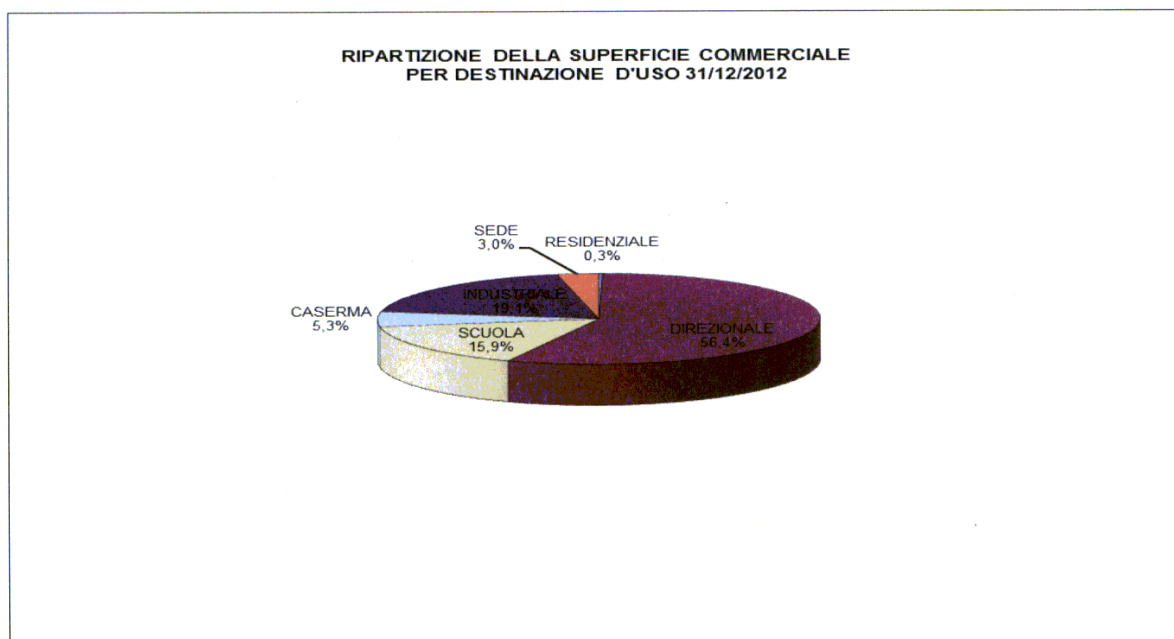
FONDO PREVIDENZA	sup. comm. 31/12/2012 mq	Valore lordo patrimoniale al 31/12/2012	Canoni di locazione 2012
FONDO A	170.579	222.027.736	8.021.632
FONDO B	4.825	5.780.407	112.253

DESTINAZIONE D'USO	sup. comm. 31/12/2012 mq	Valore lordo patrimoniale al 31/12/2012	Canoni di locazione 2012
RESIDENZIALE	506	92.825	769.638
USO DIVERSO	169.593	193.901.632	7.364.248
IMMOBILI DA REDDITO	170.099	193.994.457	8.133.885

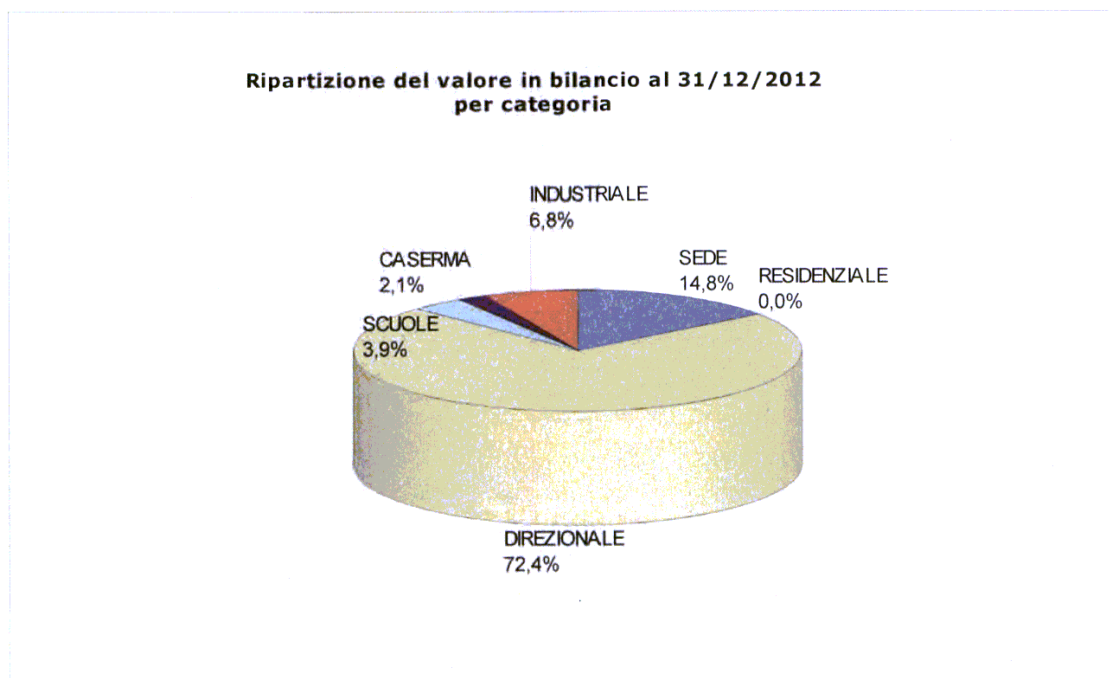
La superficie lorda commerciale al 31 dicembre 2012 è pari a mq 175.404 ed è così ripartito su base regionale:



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



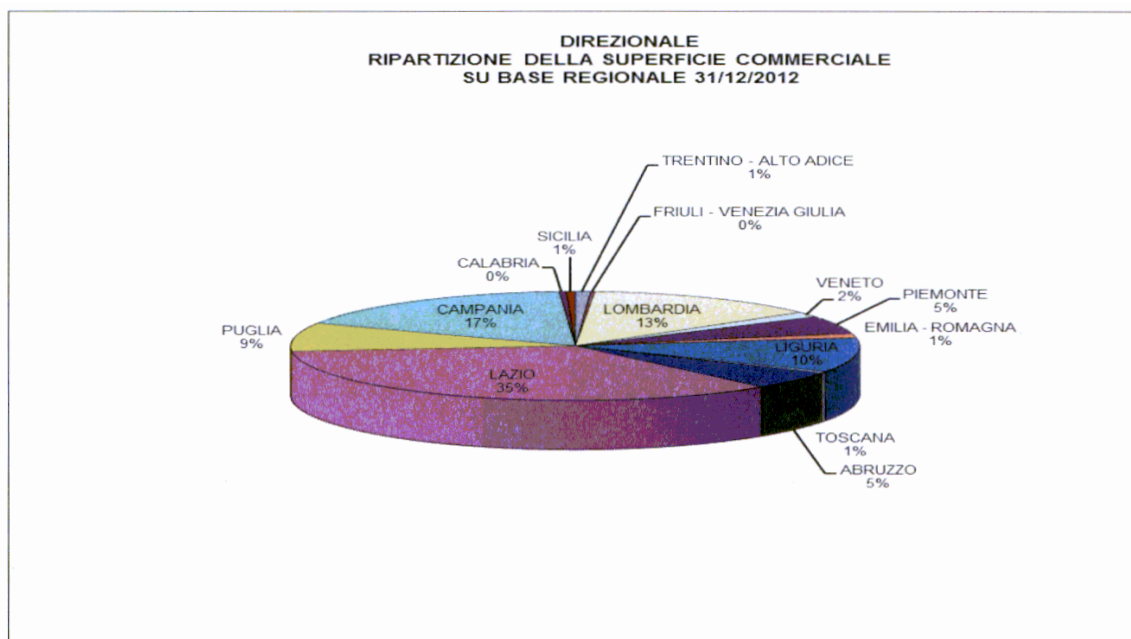
La ripartizione per valori lordi di bilancio per le relative destinazioni d'uso è la seguente:



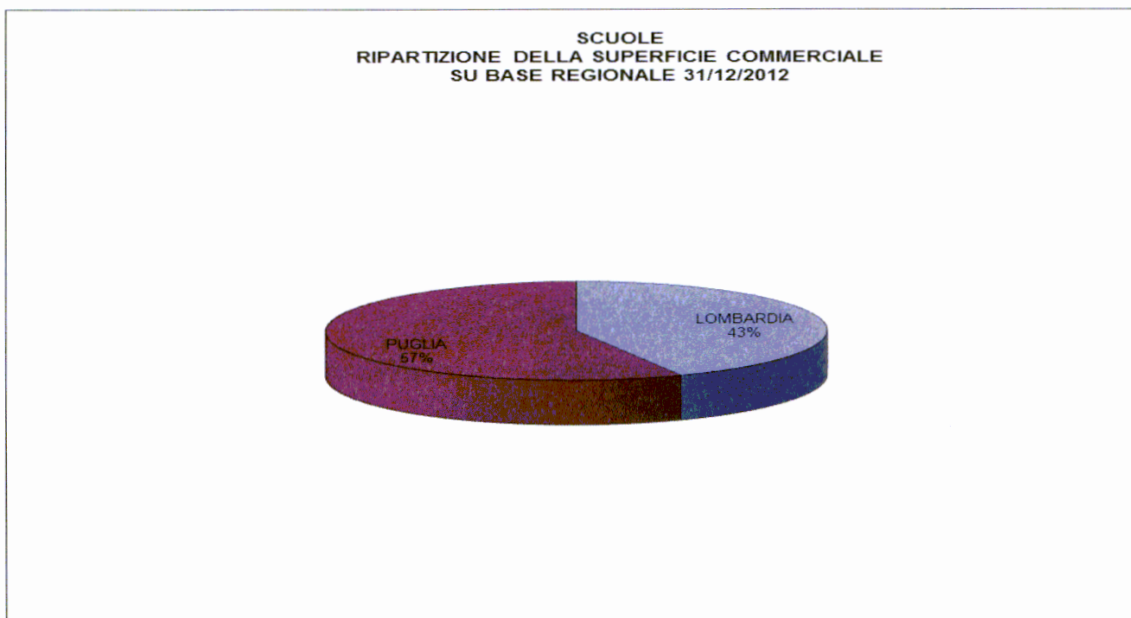
Il patrimonio residenziale è costituito da 5 unità immobiliari indipendenti, oltre un box e posti auto.

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

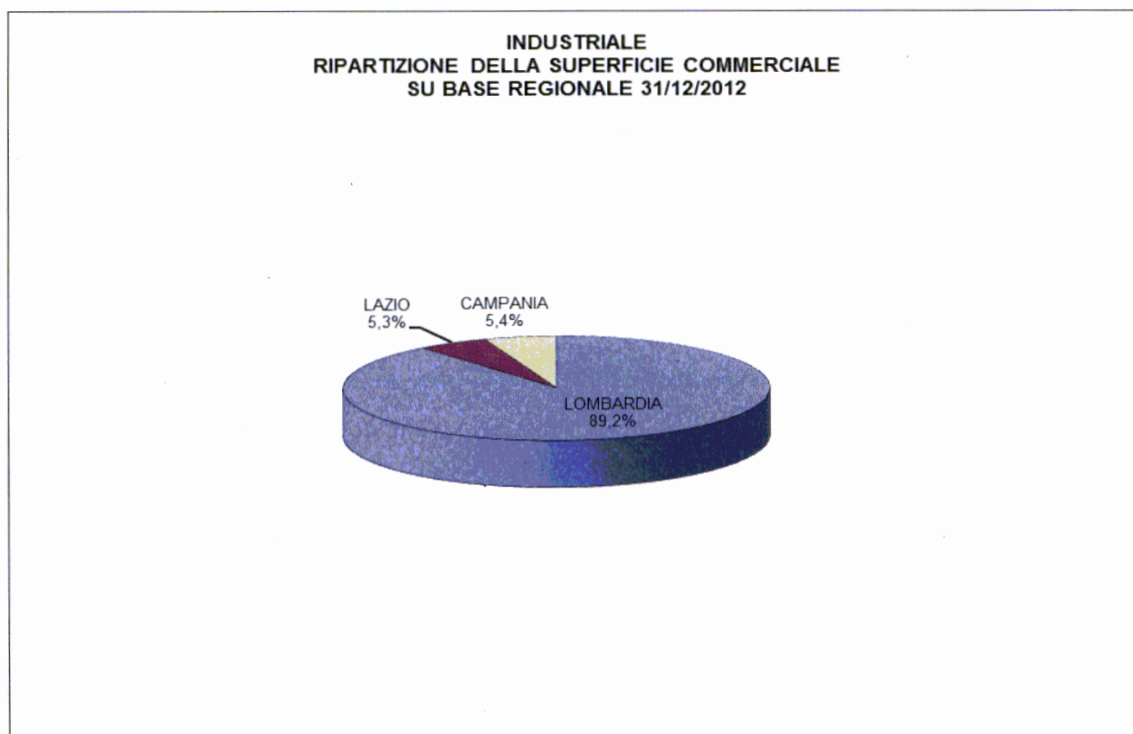
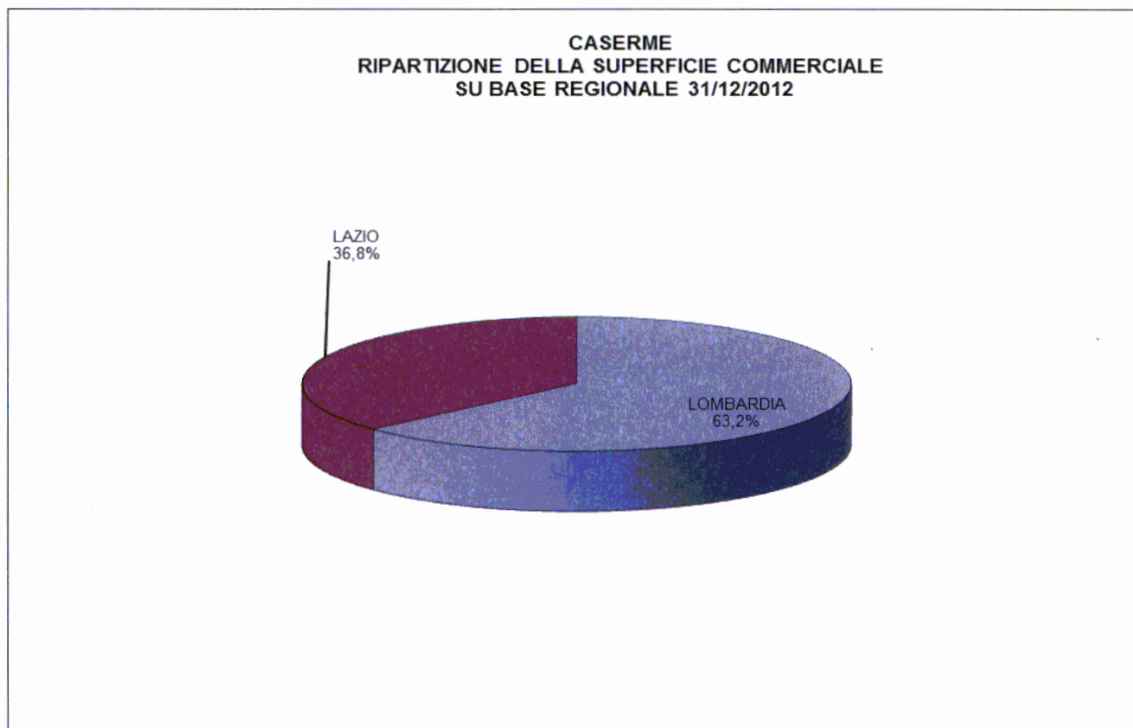
La ripartizione regionale delle superfici degli immobili direzionali è graficamente così rappresentata:



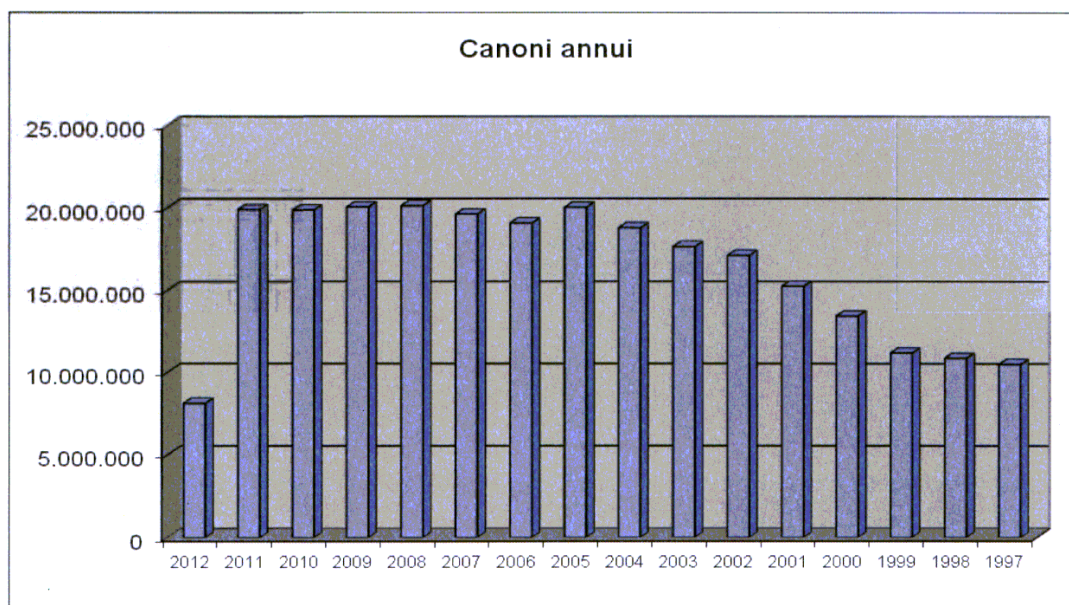
Il patrimonio con destinazione scuole e caserme è costituito complessivamente da 6 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:



Il patrimonio con destinazione industriale e quello adibito a caserme 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 di locazione relativi all'anno 2012 sono pari ad € 8.133.885; la redditività lorda (riferita ai soli canoni) del patrimonio immobiliare sul valore lordo di bilancio è pari al 3,55%.

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



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

Conto economico gestione immobiliare aggregato – situazione al 31 dicembre 2012

ricavi	Preventivo 2012 assestato	esercizio corrente	esercizio precedente
proventi da patrimonio immobiliare - canoni	8.360.000	8.133.885	19.894.664
proventi da patrimonio immobiliare - oneri accessori	395.000	251.718	923.281
proventi da patrimonio immobiliare - recuperi oneri vari	105.000	108.463	256.106
proventi da patrimonio immobiliare - interessi di mora	8.000	559	0
soprawvenienze attive da patrimonio immobiliare	2.353.920	2.753.084	0
proventi da alienazione diretta di immobili	0	0	555.204
proventi da apporto	43.778.000	43.776.062	282.587.226
totale ricavi diretti	54.999.920	55.023.771	304.216.481
Rendimento lordo del patrimonio investito	26,7	26,7	75,0
costi			
spese portieri (il 10 % è a carico della proprietà)	2.000	14.246	496.197
manutenzioni, riparazioni di locali e impianti e direzione lavori	640.000	987.392	1.536.311
competenze per la gestione	265.000	300.565	478.378
spese condominiali, compensi amministratori	615.000	705.077	1.482.397
premi di assicurazioni	150.000	86.356	201.514
imposte e tasse ICI e (varie)	960.000	1.948.390	2.158.987
imposta di registro su contratti di locazione	150.000	146.420	212.459
servizio riscossione affitti (stampa e invio)	18.000	5.374	33.015
consulenze per investimenti immobiliari e commissioni	80.000	85.472	61.874
assistenza legale , giudiziale e stragiudiziale	140.000	431.214	572.562
regolarizzazione documentale del patrimonio immobiliare	110.000	120.280	0
accantonamento per rischi su crediti	600.000	1.874.429	2.150.894
svalutazione fabbricati	0	1.023.155	0
soprawvenienze passive e risarcimenti	100.000	638.025	0
imposte sui redditi dei fabbricati	2.777.000	2.481.568	5.818.626
totale costi diretti	6.607.000	10.847.963	15.203.214
marginale di contribuzione	48.392.920	44.175.808	289.013.267
Rendimento netto del patrimonio investito	23,5	21,4	71,0

La redditività è stata calcolata sulla consistenza media inizio/fine periodo della sola voce fabbricati, esclusa la sede. considerando la plusvalenza da apporto il rendimento lordo è del 5,5%, mentre il rendimento netto è 0,2%.

Non

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

Un grazie a tutti i nostri delegati, che rappresentando i nostri "azionisti", che 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, come sempre, a chiedere un po' di più.

**per il Consiglio di amministrazione
il Presidente**

PAGINA BIANCA

Nota integrativa

PAGINA BIANCA

NOTA INTEGRATIVA

Struttura del bilancio di esercizio

Il bilancio dell'esercizio 2012, redatto secondo gli articoli 2423 e seguenti del codice civile e secondo il regolamento amministrativo della Cassa è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa. Il Bilancio 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 (sezioni riunite);
- conto economico del Fondo per la Previdenza (sezioni riunite);
- stato patrimoniale del Fondo per la solidarietà e l'assistenza;
- conto economico del Fondo per la solidarietà e l'assistenza;
- risultati gestionali per linee di attività.

Il bilancio è stato predisposto sulla base dei principi generali previsti dall'art. 2423 bis del codice civile e dei principi contabili redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Sono stati applicati, salvo deroghe espressamente richiamate, i medesimi criteri di valutazione adottati nell'esercizio precedente e, quindi, secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

La presente Nota integrativa espone:

- criteri di valutazione, principi contabili e principi di redazione del bilancio d'esercizio;
- analisi delle variazioni nella consistenza delle voci dello stato patrimoniale;
- analisi delle voci del conto economico.

Le voci del bilancio sono raffrontate con quelle corrispondenti dell'esercizio precedente, per rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l'andamento della

gestione. In tutti i casi di cambiamento del criterio di classificazione delle voci interessate, è stata data opportuna segnalazione nella presente Nota e si è provveduto a riclassificare i dati del bilancio 2011.

Revisione del bilancio di esercizio

Il Bilancio di esercizio è sottoposto a revisione contabile obbligatoria, come previsto dal decreto di privatizzazione della Cassa (D. Lgs. 509/94). In esecuzione della delibera adottata dall'Assemblea dei Delegati nella riunione del 28 maggio 2010, l'incarico per la revisione del bilancio di esercizio per il triennio 2010 – 2012 è stato affidato alla Mazars S.p.A..

Codice in materia di protezione dei dati personali (D.lgs n.196/03)

L'articolo 45 comma 1 D.L. n. 5 del 09/02/2012 "Disposizioni in materia di semplificazione e di sviluppo" (Suppl. Ord. N. 27 alla G.U. n.33 del 09/02/2012) contiene modificazioni in materia di trattamento di dati personali e, tra l'altro, alla lettera d) stabilisce che al D.Lgs n. 196/2003 è apportata una modifica che non obbliga più la Cassa a redigere, entro il 31 marzo di ciascun anno, il DPS (Documento programmatico sulla sicurezza) né di riferire, nella redazione accompagnatoria del bilancio d'esercizio, dell'avvenuta redazione o aggiornamento dello stesso documento programmatico sulla sicurezza.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella predisposizione del bilancio di esercizio 2012 sono stati adottati i criteri di valutazione ed i principi contabili, redatti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, integrati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) laddove non in contrasto con le norme di settore e in base al regolamento amministrativo della Cassa, esposti di seguito per le voci maggiormente rappresentative.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. Gli importi sono esposti al netto

delle quote di ammortamento, che sono calcolate in maniera sistematica e costante, in funzione della prevista utilità futura.

Le aliquote di ammortamento applicate, in coerenza con lo scorso esercizio, sono:

Software	33%
----------	-----

Immobilizzazioni materiali

Sono esposte al costo di acquisto aumentato degli oneri accessori e delle spese di manutenzione che ne incrementano il valore. Il costo di acquisto viene svalutato in caso di perdita durevole di valore.

Gli importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento che sono calcolate in maniera sistematica e costante, in funzione della prevista utilità futura.

Gli immobili non sono mai stati rivalutati.

A partire dall'esercizio 2006 gli immobili non strumentali non vengono più ammortizzati in quanto rappresentano una forma di investimento per far fronte agli impegni istituzionali, in ossequio a quanto previsto dai principi contabili di riferimento e dal codice civile.

Gli ammortamenti imputati al conto economico sono calcolati in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti.

Le aliquote di ammortamento applicate, in coerenza con lo scorso esercizio sono:

Immobile sede	3%
Attrezzature varie	15%
Hardware	33%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Impianti	25%

Immobilizzazioni finanziarie

Sono iscritte al costo di acquisto salvo rettifiche per eventuali perdite durevoli di valore. Il valore originario è ripristinato nel limite delle svalutazioni effettuate negli esercizi precedenti, qualora vengano meno le condizioni che ne hanno determinato la svalutazione.

Partecipazioni in imprese controllate

Nella voce sono classificate le partecipazioni in società nelle quali la Cassa ha il controllo sulla gestione e il potere di determinare le politiche finanziarie e operative, detenendo oltre il 50% dei diritti di voto e sono valutate al costo.

Partecipazioni in imprese collegate

Nella voce sono classificate le partecipazioni in società nelle quali la Cassa ha un'influenza notevole ma non il controllo sulla gestione e il potere di determinare le politiche finanziarie e operative, detenendo diritti di voto dal 20% al 50%.

Partecipazioni in altre imprese

Nella voce sono classificate le partecipazioni in misura inferiore al 20%.

Crediti

Sono iscritti al valore nominale rettificati in base al presumibile valore di realizzo.

Altri titoli

Sono costituiti da fondi comuni di investimento, Sicav, quote di partecipazione in fondi immobiliari e in fondi di private equity, cartelle fondiarie e obbligazioni, gestiti direttamente dalla Cassa.

ATTIVO CIRCOLANTE**Crediti**

Sono iscritti al valore nominale, rettificati in base al presumibile valore di realizzo.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella voce sono classificati titoli di proprietà, gestiti direttamente dalla Cassa, destinati alla negoziazione e sono iscritti al minore tra il costo medio ponderato e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato dell'ultimo giorno dell'esercizio.

Disponibilità liquide

Sono esposte al valore numerario e rappresentano il saldo dei conti correnti bancari.