

Rivalutazioni

rivalutazioni di attività finanziarie	F.do previdenza sezione A	F.do previdenza sezione B	totale
Da partecipazioni	-	-	-
Da immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	40	17	57
totale	40	17	57

Le rivalutazioni si riferiscono ai titoli iscritti nell'attivo circolante precedentemente svalutati, per effetto della ripresa di valore del prezzo di mercato. Le partecipazioni azionarie che sono state rivalutate sono: Banca Popolare di Milano € migliaia 34; Iberdrola € migliaia 16; Enel € migliaia 7.

Svalutazioni

svalutazioni di attività finanziarie	F.do previdenza sezione A	F.do previdenza sezione B	totale
Da partecipazioni	-	-	-
Da immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	429	162	591
Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	45	-	45
totale	474	162	636

La svalutazione delle immobilizzazioni finanziarie si riferisce al fondo immobiliare Sciatto, dovuta ai maggiori oneri sostenuti dal fondo, rispetto a quelli inizialmente previsti, per raggiungere la completa operatività, per € migliaia 591.

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono stati svalutati per adeguarli al valore di mercato nei casi in cui quest'ultimo è risultato minore del costo medio ponderato al 31 dicembre 2012, non si è proceduto alla svalutazione dei titoli venduti nei primi mesi del 2013 ad un prezzo superiore a quello di mercato al 31 dicembre 2012.

La svalutazione si riferisce alla partecipazione azionaria Fiat € migliaia 45.

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

La gestione straordinaria evidenzia complessivamente un saldo positivo di € migliaia 53.421.

Proventi straordinari

La voce proventi straordinari, € migliaia 54.106, è così composta:

descrizione	31/12/2011	variazioni	31/12/2012
plusvalenze - fondo previdenza sez. A	-	1	1
plusvalenze su dismissione immobili residenziale - fondo previdenza sez. A	273.427	-232.711	40.716
plusvalenze su dismissione immobili residenziale - fondo previdenza sez. B	9.160	-6.100	3.060
plusvalenze su dismissione immobili commerciale - fondo previdenza sez. A	555	-555	-
sanzioni - fondo previdenza sez. A	1.508	186	1.694
sanzioni - fondo previdenza sez. B	1.185	-257	928
sanzioni - fondo solidarietà e assistenza	12.207	-12.207	-
recupero pensioni totalizzate - fondo previdenza sez.A	29	-2	27
recupero pensioni anni pregressi - fondo previdenza sez. A	196	-60	136
entrate eventuali - fondo previdenza sez. A	3	-	3
recuperi e rimborsi diversi - fondo previdenza sez. A	69	-14	55
sopravvenienze attive - fondo previdenza sez. A	149	3.256	3.405
sopravvenienze attive - fondo previdenza sez. B	74	728	802
sopravvenienze attive per riaccertamenti - fondo previdenza sez. A	6	-6	-
sopravvenienze attive per riaccertamenti - fondo previdenza sez. B	2.779	-2.779	-
interessi ritardato pag. contributi - fondo previdenza sez. A	649	1.390	2.039
interessi ritardato pag. contributi - fondo previdenza sez. B	43	609	652
interessi ritardato pag. contributi - fondo solidarietà e assistenza	138	-39	99

interessi rateazione pag. contributi - fondo previdenza sez. A	135	354	489
totale	302.312	-248.206	54.106

Le plusvalenze da dismissione di immobili residenziali si riferiscono al completamento del conferimento degli stessi al fondo immobiliare "Scoiattolo" che ha generato una plusvalenza di € migliaia 43.776.

Le "sanzioni" scaturiscono dalla omessa, tardiva o infedele comunicazione del reddito e dall'omesso o tardivo versamento dei contributi.

Il recupero pensioni anni pregressi si riferisce ai ratei di pensione erogati successivamente al mese di decesso dei titolari e ai recuperi delle somme liquidate per sentenze favorevoli alla Cassa.

Le sopravvenienze attive riguardano principalmente il risarcimento assicurativo dei danni subiti dagli immobili della Cassa con il sisma del 6 aprile 2009 che ha colpito l'Abruzzo per € migliaia 1.925, alla minore imposta sostitutiva su capital gain per € migliaia 1.302, a canoni emessi nel 2012 di competenza del 2011 per € migliaia 318, allo storno di fatture relative al patrimonio immobiliare € migliaia 188.

Gli interessi da rateazione contributi si riferiscono agli interessi di dilazione per rateazione del debito contributivo.

Oneri straordinari

La voce oneri straordinari, € migliaia 685, è riepilogata nella seguente tabella:

descrizione	31/12/2011	variazioni	31/12/2012
sopravvenienze passive - fondo previdenza sez. A	7.421	-7.333	88
sopravvenienze passive - fondo previdenza sez. B	9	-1	8
minusvalenze	-	1	1
sopravvenienze passive da patrimonio immobiliare - fondo previdenza sez. A	155	380	535
sopravvenienze passive da patrimonio immobiliare - fondo previdenza sez. B	-	2	2
rimborsi contributi anni pregressi – fondo previdenza sez. A	253	-203	50

rimborsi contributi anni pregressi – fondo previdenza sez. B	191	-191	-
restituzioni diverse	-	1	1
totale	8.029	-7.344	685

Le sopravvenienze passive si riferiscono a forniture di beni e servizi relativi ad anni precedenti.

La voce sopravvenienze passive da patrimonio immobiliare è riferita principalmente alla chiusura dei consuntivi condominiali arretrati e per forniture e lavori, sugli immobili da reddito relativi ad anni precedenti per € migliaia 537.

La voce rimborsi di contributi si riferisce al rimborso effettuato agli iscritti per versamenti effettuati in eccesso € migliaia 50.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

La voce imposte sul reddito dell'esercizio pari ad € migliaia 9.074 è riepilogata nella seguente tabella:

descrizione	31/12/2011	variazioni	31/12/2012
imposte sui redditi – fondo previdenza sez. A	5.680	-3.504	2.176
Imposte sui redditi – fondo previdenza sez. B	169	-138	31
IRAP – fondo previdenza sez. A	185	-17	168
IRAP – fondo previdenza sez. B	1	-1	-
Imposta sostitutiva – fondo previdenza sez. A	520	1.137	1.657
Imposta sostitutiva – fondo previdenza sez. B	802	791	1.593
Imposte esercizio precedente – fondo previdenza sez. A	335	-50	285
Imposte esercizio precedente – fondo previdenza sez. B	17	-17	-
imposte sulle rendite finanziarie – fondo previdenza sez. A	283	211	494
imposte sulle rendite finanziarie – fondo previdenza sez. B	2.647	23	2.670

totale	10.639	-1.565	9.074
--------	--------	--------	-------

La voce imposte sui redditi espone la tassazione sui redditi di fabbricati, di capitale e diversi. Complessivamente le imposte sul reddito registrano un decremento di € migliaia 1.565.

La voce "imposte sui redditi" è riferita all'imposta IRES sui redditi di fabbricati, di capitale e diversi. L'aliquota applicata è pari al 27,50%. I redditi dei fabbricati sono calcolati sul canone di locazione annuo risultante dal contratto o sulla rendita catastale aggiornata maggiorata del 5%. I redditi di capitale sono costituiti dai redditi derivanti da partecipazioni in società nei limiti del 5% del loro ammontare.

La voce "IRAP" è determinata sul costo del personale dipendente e sui costi assimilati al lavoro dipendente (compensi Sindaci Ministeriali, Collaborazioni, ecc.), al netto delle detrazioni riconosciute , applicando l'aliquota del 4,82% (regione Lazio).

La voce "imposta sostitutiva" sul Capital Gain è riferita alle plusvalenze conseguite dalla cessione a titolo oneroso di titoli applicando l'aliquota del 20%.

La voce "imposte esercizio precedente" si riferisce all'imposta IRES 2011, effettivamente determinata in sede di redazione del modello Unico 2012 par ed € migliaia 285.

La voce "imposte sulle rendite finanziarie" comprende i proventi dall'impiego di capitali percepiti nel periodo d'imposta, tassati a titolo definitivo, l'aliquota applicata è pari al 20%.

ALTRÉ INFORMAZIONI

Corrispettivi di revisione contabile.

Riportiamo nella presente tabella un dettaglio dei corrispettivi corrisposti nell'esercizio 2012 per la revisione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato 2011:

Tipologia del servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Compensi in € migliaia
Revisione contabile	Mazars S.p.A.	48

Operazioni con parti correlate.

L'Associazione controlla direttamente la Previra Immobiliare S.p.A. in liquidazione (100%) e la Previra Invest Sim S.p.A. (80%).

Le operazioni con le parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato. Di seguito si dà evidenza di tali dati:

Parti correlate	Costi	Ricavi
Previra Invest Sim (1)	175	162
Previra Immobiliare in liquidazione (2)	3	—

(1) I costi si riferiscono alle commissioni di negoziazione, alla consulenza finanziaria, ai ricavi per locazione della sede.

(2) I costi si riferiscono all'acquisto da parte della Cassa di mobili e attrezzature.

Parti correlate	Crediti	Debiti
Previra Invest Sim	30	6
Previra Immobiliare in liquidazione	688	--

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI TOTALI**Prospetto delle fonti e degli impieghi**

A corredo della nota integrativa, al fine di offrire una migliore informazione, viene di seguito presentato il rendiconto finanziario che si compone di due documenti:

- il prospetto delle fonti e degli impieghi;
- il prospetto dei flussi di cassa.

Il Rendiconto Finanziario dei flussi totali (Prospetto delle fonti e degli impieghi) evidenzia, in termini di risorse finanziarie e di impieghi delle stesse, le variazioni intervenute nelle poste di bilancio fra l'inizio e la fine del periodo considerato.

E' stata scelta la forma a sezioni divise e contrapposte, che meglio permette di rilevare, distintamente, le "fonti" e gli "impieghi" di risorse finanziarie.

In particolare, le fonti, raggruppate per "provenienza", sono distinte in "interne" (ulteriormente divise in quelle provenienti dalla gestione reddituale e quelle derivanti da disinvestimenti) ed "esterne" (ulteriormente divise in quelle a medio/lungo termine e quelle di breve periodo).

Negli impieghi, raggruppati per "destinazione", sono separatamente evidenziati quelli rappresentati da investimenti in capitale fisso (cioè in attività destinate a permanere nel patrimonio per lungo periodo), in capitale circolante (vale a dire in attività di breve durata), e quelli consistenti nel rimborso di fonti di terzi ulteriormente distinte in quelle di medio e lungo termine e di breve periodo.

Si rileva che nel corrente esercizio le fonti, pari ad € migliaia 315.083, sono state principalmente prodotte dalla gestione corrente (42,8%) e dal disinvestimento di capitale circolante, specificatamente dalle attività finanziarie a breve (45,2%).

Gli impieghi sono riferibili, per la quasi totalità, agli investimenti in capitale fisso (83,3%), specificatamente nelle immobilizzazioni finanziarie e all'incremento del capitale circolante (15,8%) specificatamente ai crediti verso iscritti, come di seguito dettagliato:

RENDICONTO FINANZIARIO DEI FLUSSI TOTALI (prospetto delle fonti e degli impegni)
al 31/12/2012 in C migliaia

FONTI	Esercizio 2012	%	Esercizio 2011	IMPIEGHI	Esercizio 2012	%	Esercizio 2011
Fonti interne				Investimenti patrimoniali in capitale fisso			
risultato dell'esercizio	10.602		193.218 immobilizzazioni immateriali		173		92
ammortamento immobilizzazioni immateriali	280		259 immobilizzazioni materiali		1.120		811
ammortamento immobilizzazioni materiali	1.320		1.179 immobilizzazioni finanziarie		261.079		424.882
accantonamento al TFR	39		51				
accantonamento ai fondi statutari	134.598		155.640		TOTALE	262.372	83,3%
accantonamento per rischi	3.286		1.037 Investimenti patrimoniali in capitale circolante				
utilizzo fondo ammortamento immateriale	-		- incremento attività finanziarie				178.128
utilizzo fondo ammortamento materiale	-6.140		-34.782 incremento altre partecipazioni				-
utilizzo fondo indennità di maternità	-		- incremento disponibilità liquide		6.385		-
utilizzo fondo copertura rischi	-		- incremento crediti contributivi v/iscritti		23.120		5.074
utilizzo fondo previdenza	-13.525		-32.855 incremento note credito da ricevere		-		-
accantonamento al fondo imposte	-		- incremento crediti v/imprese controllate		-		-
svalutazione delle immobilizzazioni	1.023		- incremento ratei e risconti attivi		-		3.808
svalut. crediti attivo circolante e delle disponib. liquide	3.466		2.230 incremento crediti tributari		3.791		-
svalutazione attività finanziarie	-		- incremento altri crediti		16.561		-
	TOTALE	134.949	42,8%	285.977			
					TOTALE	49.857	15,8%
						187.010	
Disinvestimenti patrimoniali di capitale immobilizzato				Rimborso di fonti di terzi a medio e lungo termine			
diminuzione immobilizzazioni immateriali	1		- utilizzo fondo svalutazione crediti		93		79
diminuzione immobilizzazioni materiali	23.948		187.960 utilizzo fondo per rischi ed oneri		1.037		395
diminuzione immobilizzazioni finanziarie	-		35.580 pagamento TFR		168		200
	TOTALE	23.949	7,6%	223.540			
					TOTALE	1.298	0,4%
						674	
Disinvestimenti patrimoniali di capitale circolante				Rimborso di fonti di terzi di breve periodo			
diminuzione disponibilità liquide	-		8.070 diminuzione debiti diversi		-		-
diminuzione attività finanziarie	142.022		20.388 diminuzione ratei e risconti passivi		-		13
diminuzione altri crediti	-		75.878 diminuzione debiti tributari		-		859
diminuzione crediti v/imprese controllate	278		- diminuzione debiti v/fornitori		1.535		-
	TOTALE	142.300	45,2%	104.336 diminuzione debiti v/organi statutari			
				diminuzione debiti v/iscritti	-		-
Fonti esterne di terzi a medio e lungo termine				diminuzione debiti v/Enti previdenziali	21		-
prestiti a medio e lungo termine	-		- diminuzione debiti v/altri		-		1.207
	TOTALE	-		- diminuzione debiti v/imprese controllate	-		-
					TOTALE	1.556	0,5%
						2.079	
Fonti esterne di terzi di breve periodo							
diminuzione ratei e risconti attivi	2.004		-				
aumento debiti v/fornitori	-		1.681				
aumento debiti verso il personale	-		-				
aumento debiti verso istituti previdenziali	-		14				
aumento debiti v/altre	9.173		-				
aumento debiti v/iscritti	-		-				
aumento debiti verso imprese controllate	-		-				
aumento debiti diversi	-		-				
aumento ratei e risconti passivi	101		-				
aumento debiti tributari	2.607		-				
	TOTALE	13.885	4,4%	1.695			
TOTALE DELLE FONTI	315.083	100,0%	615.548 TOTALE DEGLI IMPIEGHI			315.083	100,0%
						615.548	

Rendiconto finanziario dei flussi di cassa

Il rendiconto finanziario dei flussi di cassa, predisposto secondo lo schema previsto dall'OIC 12, adattato alle specifiche esigenze della Cassa, evidenzia i flussi di liquidità avvenuti nel corso dell'esercizio classificando i flussi in relazione alla natura dell'operazione che li ha generati. Il prospetto è suddiviso in tre sezioni relative alle operazioni di investimento, alle operazioni di finanziamento e a quelle di gestione reddituale. La sezione relativa all'attività di finanziamento, è stata adattata alle esigenze della Cassa, in quanto non è considerata come da prassi corrente ricorso a liquidità da terzi, ma come liquidità rinveniente da disinvestimenti e, considerando che la Cassa è completamente autofinanziata, da impiegare in attività di investimento.

Il rendiconto finanziario evidenzia che nel corso dell'esercizio è stata generata liquidità per € migliaia 207.174 di cui € migliaia 79.972 relativa alla gestione reddituale e € migliaia 127.202 dall'attività di finanziamento/disinvestimento. La liquidità è stata quasi totalmente impiegata nell'attività di investimento, in particolare nell'investimento in immobilizzazioni finanziarie. Rispetto all'anno precedente la gestione reddituale ha generato minore liquidità dovuta all'aumento dei crediti verso iscritti e dei crediti verso altri.

Si rileva che, sia per l'anno 2011 che per l'anno 2012, non è considerata l'operazione di apporto al fondo immobiliare in quanto tale operazione non ha effetti finanziari.

Di seguito si dà evidenza di tali dati:

	Importo	Importo
	2012	2011
Operazioni di gestione reddituale		
Utile di esercizio	10.602	193.218
Ammortamenti e accantonamenti	4.886	2.475
Accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto	39	51
Accantonamenti statutari	134.598	155.640
Rivalutazioni (plusvalenza da apporto)	-43.776	-282.587
Svalutazioni	4.488	2.230
Variazioni crediti verso iscritti	-23.120	-5.074

Variazioni crediti verso altri	-16.283	75.878
Variazioni ratei e risconti attivi	2.004	-3.808
Variazioni debiti verso fornitori	-1.535	1.681
Variazioni altri debiti	9.152	-1.193
Variazione ratei e risconti passivi	100	-13
Variazione fondo imposte (crediti/debiti tributari)	-1.183	-859
Risultato della gestione reddituale	79.972	137.639
Attività di investimento		
Immobilizzazioni immateriali	-173	-92
Immobilizzazioni materiali	-1.120	-811
Immobilizzazioni finanziarie	-199.496	0
Attività finanziarie a breve	0	-178.128
Risultato dell'attività di investimento	-200.789	-179.031
Attività di finanziamento		
Immobilizzazioni immateriali	1	
Immobilizzazioni materiali	50	533
Immobilizzazioni finanziarie	0	46.197
Attività finanziarie a breve	142.022	20.388
Utilizzo fondi	-14.871	-33.796
Risultato dell'attività di finanziamento	127.202	33.322
Flusso di cassa complessivo		
Cassa e banche iniziali	49.504	57.574
Cassa e banche finali	55.889	49.504

Risultati gestionali per linee di attività

Il report margine di contribuzione, che per la prima volta viene allegato al Bilancio di esercizio, ha lo scopo di rappresentare il risultato della performance della Cassa e degli elementi che hanno maggiormente contribuito al raggiungimento del risultato. Infatti l'attività della Cassa è suddivisa in tre aree gestionali (immobiliare, mobiliare e previdenziale). Il margine di contribuzione è stato elaborato partendo dal margine di contribuzione comunemente utilizzato dalle società commerciali ed adattato alle esigenze specifiche della Cassa. Infatti, a differenza di quelli normalmente utilizzati nella prassi contabile corrente, si evidenzia il margine di contribuzione di 1° e di 2° livello. Il margine di contribuzione di 1° livello è costruito suddividendo i ricavi e i costi direttamente imputabili all'area di gestione che li ha generati (affitti=immobiliare; cedole=mobiliare; contributo soggettivo=previdenza), così come dettagliatamente elencati nei conti economici per aree di gestione inseriti nella relazione di gestione. Il margine di 2° livello è stato inserito per imputare gli accantonamenti previdenziali.

I costi generali, non direttamente imputabili alle tre aree di gestione, comprendono: tutte le spese per il personale, gli ammortamenti e gli accantonamenti, le spese per gli organi collegiali, i premi assicurativi, i canoni di assistenza, la vigilanza e la pulizia della sede, le utenze della sede, la formazione e altri costi per il personale, l'assistenza legale e notarile, le altre consulenze e gli altri oneri.

I costi generali comprendono anche gli oneri diversi di gestione e gli oneri straordinari non direttamente imputabili alle tre aree di gestione.

Il margine di contribuzione di 1° livello, pari a € migliaia 157.382, è realizzato per il 42,70% dall'area previdenza, per il 29,23% dall'area mobiliare e per lo 28,07% dall'area immobiliare. Il margine di contribuzione di 1° livello dell'area immobiliare comprende anche la plusvalenza da apporto € migliaia 43.776, anche se tale ricavo non è ripetibile.

Il rendimento del patrimonio investito è stato determinato rapportando la consistenza media, tra inizio e fine anno, del patrimonio di riferimento (mobiliare e immobiliare) con i ricavi, per il rendimento lordo e con il margine di contribuzione di 1° livello per il rendimento netto.

Il rendimento del patrimonio immobiliare lordo, pari a 26,7%, è in linea con il rendimento previsto in sede di budget 2013, mentre il rendimento netto, pari a 21,4%, è

inferiore a quello previsto nel budget del 2,1% dovuto ai maggiori costi sostenuti principalmente per IMU (€ migliaia 988), per svalutazione crediti (€ migliaia 1.274), per oneri condominiali (€ migliaia 90), per assistenza legale per recupero crediti (€ migliaia 291), per manutenzione immobili (€ migliaia 347) e per la svalutazione dell'immobile in Pozzuoli (€ migliaia 1.023), così come dettagliatamente elencati nei conti economici per aree di gestione inseriti nella relazione di gestione.

Il maggior accantonamento, per svalutazione crediti è dovuto alle maggiori difficoltà di recupero dei crediti immobiliari di anni precedenti. L'incremento della voce manutenzioni immobili è dovuto a lavori di manutenzione sugli immobili non residenziali, già previsti negli scorsi anni ma eseguiti nel 2012.

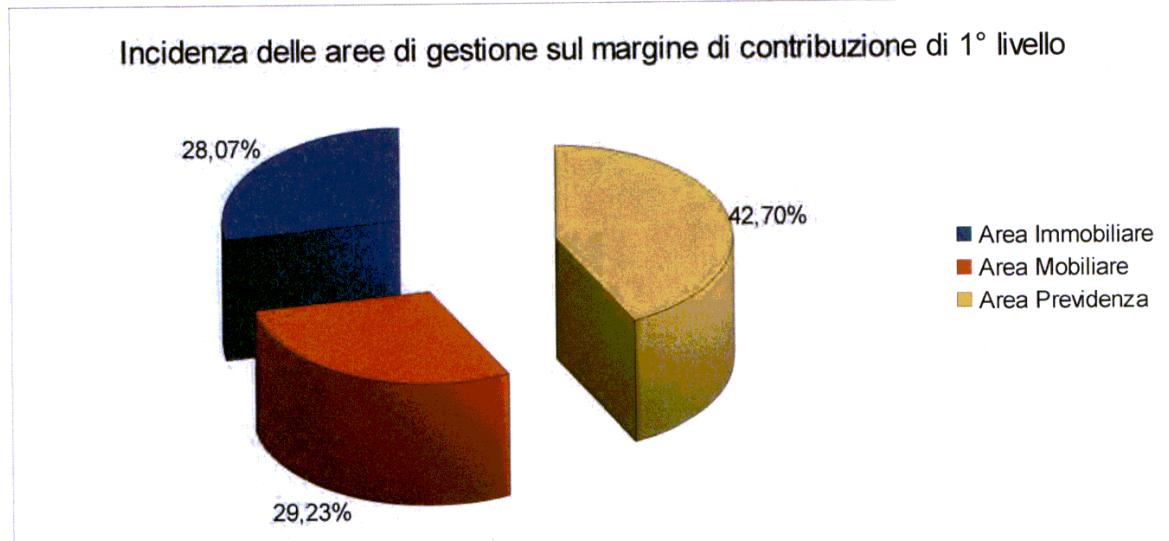
Risultati gestionali esercizio 2012															
DESCRIZIONE	LB immobiliare				LB mobiliare				LB previdenza				totale consuntivo	totale budget	
	consuntivo	incidenza % su ricavi	budget di periodo	Δ % su budget	consuntivo	incidenza % su ricavi	budget di periodo	Δ % su budget	consuntivo	incidenza % su ricavi	budget di periodo	Δ % su budget			
ricavi diretti	55.023.771		54.999.920	0,04%	55.410.369		38.730.000	43,07%	282.609.294		275.475.600	2,59%	393.043.434	369.205.520	
costi diretti	10.847.963	20%	6.607.000	64,19%	9.413.847	17%	5.607.000	67,89%	215.399.591	76%	210.574.000	2,29%	235.661.401	222.788.000	
margine di contribuzione di 1° livello	44.175.808	80%	48.392.920	-8,71%	45.996.522	83%	33.123.000	38,87%	67.209.703	24%	64.901.600	3,56%	157.382.033	146.417.520	
accantonamenti statutari									134.598.275		134.202.100	0,30%	134.598.275	134.202.100	
margine di contribuzione di 2° livello	--		--		--		--		(67.388.572)		(69.300.500)				
costi generali													12.181.940	12.092.987	
utile/perdita													10.601.818	122.433	
RENDIMENTO DEL PATRIMONIO INVESTITO	consuntivo		budget di periodo		consuntivo		budget di periodo								
Rendimento del patrimonio investito lordo	26,7%		26,7%		3,4%		2,4%								
Rendimento del patrimonio investito netto	21,4%		23,5%		2,8%		2,1%								

n.b. I ricavi diretti dell'Area di gestione immobiliare comprende la plusvalenza da apporto di € 43.776.062.

Il rendimento del patrimonio mobiliare lordo è pari al 3,4% ed è superiore a quello previsto in sede di budget principalmente per i proventi realizzati dalla Sicav Adenium, non previsti in sede di redazione del budget 2012. Il rendimento netto del patrimonio mobiliare pari al 2,8% è superiore a quello di budget dello 0,7%. I costi complessivi relativi alla gestione mobiliare sono superiori, rispetto a quelli di budget di € migliaia

3.807 principalmente per le maggiori imposte sulle rendite finanziarie e sul capital gain pari a circa € migliaia 2.000 e per i maggiori accantonamenti e svalutazioni di titoli, per circa € migliaia 1.300, non previsti in sede di budget.

Di seguito la rappresentazione grafica della composizione del margine di contribuzione di 1° livello per aree di gestione:



PAGINA BIANCA