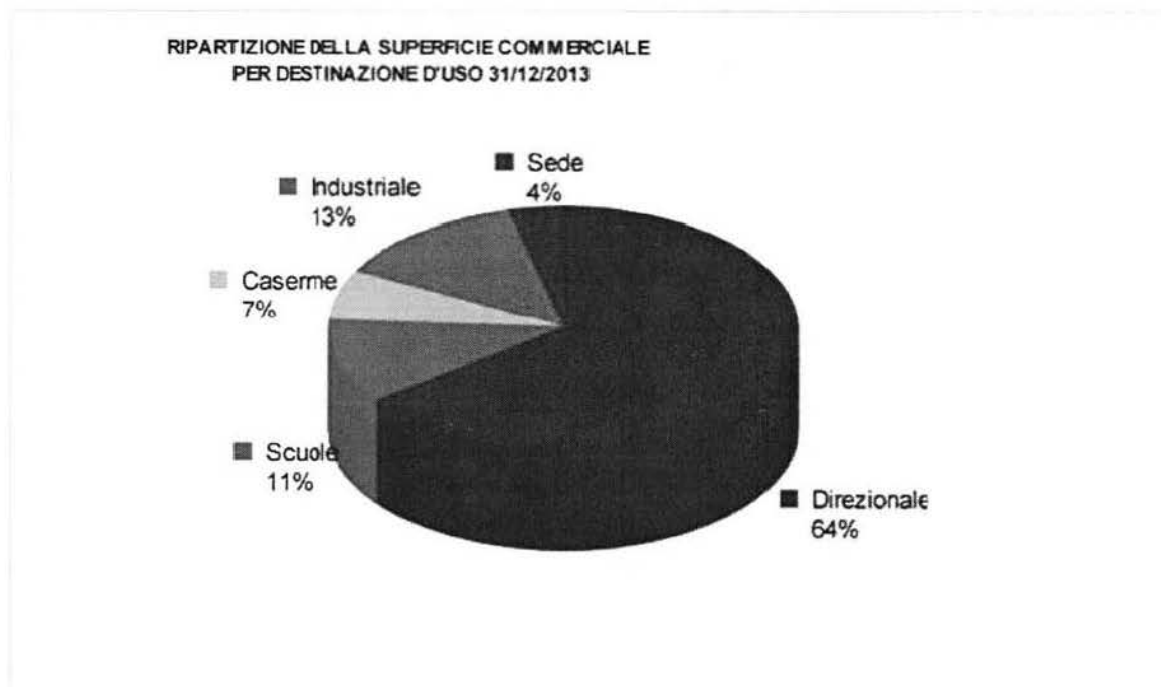
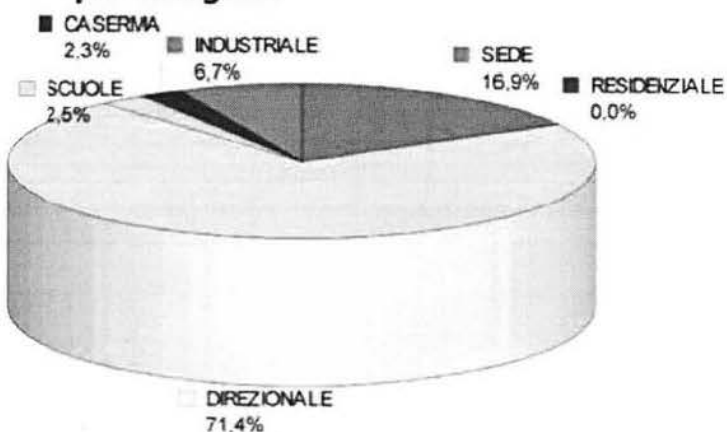


Graficamente la ripartizione delle superfici d'uso è la seguente:



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

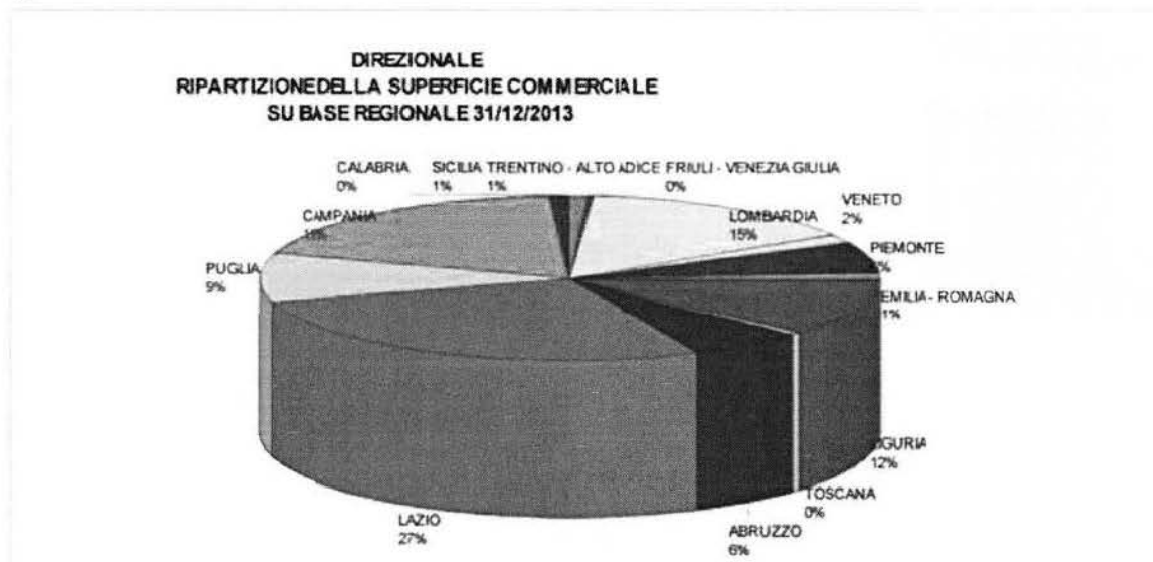
**Ripartizione del valore in bilancio al 31/12/2013
per categoria**



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

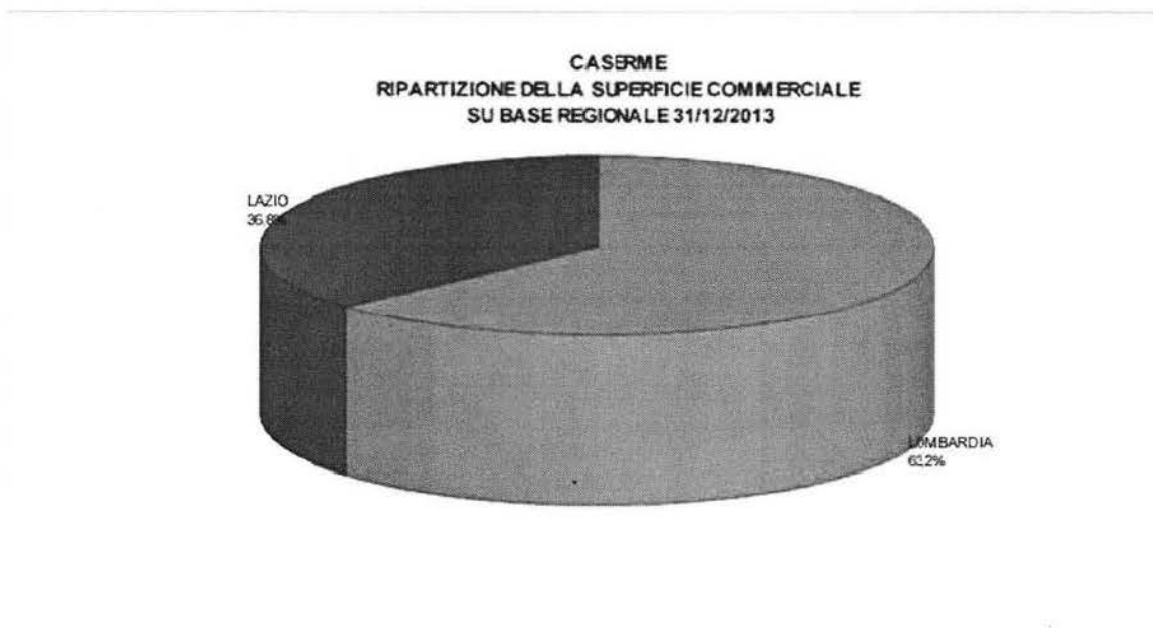
Il patrimonio a destinazione direzionale è composto da 17 edifici e da 26 unità indipendenti.

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

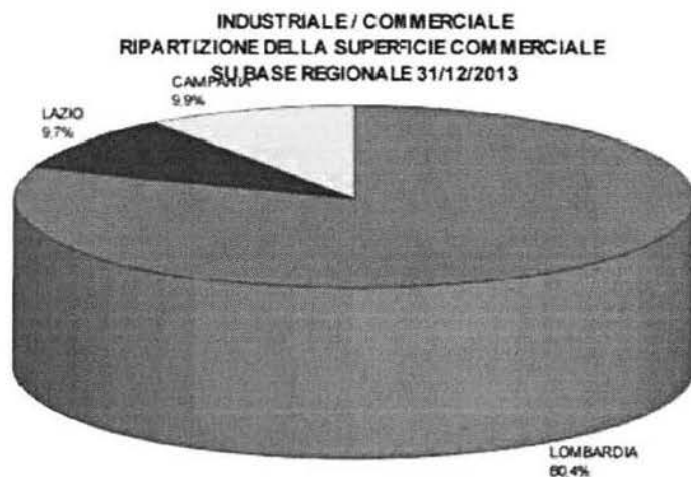


Il patrimonio con destinazione scuole e caserme è costituito complessivamente da 6 immobili, ubicati esclusivamente nella regione Puglia.

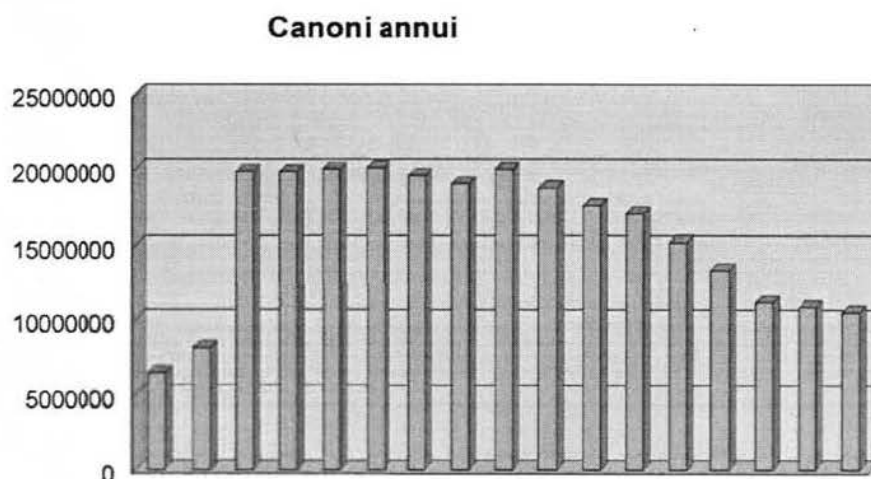
Il patrimonio con destinazione industriale e quello adibito a caserme è costituito da 7 immobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:



Il patrimonio con destinazione industriale e commerciale è costituito da 6 mobili e la sua consistenza risulta così ripartita sul territorio nazionale:

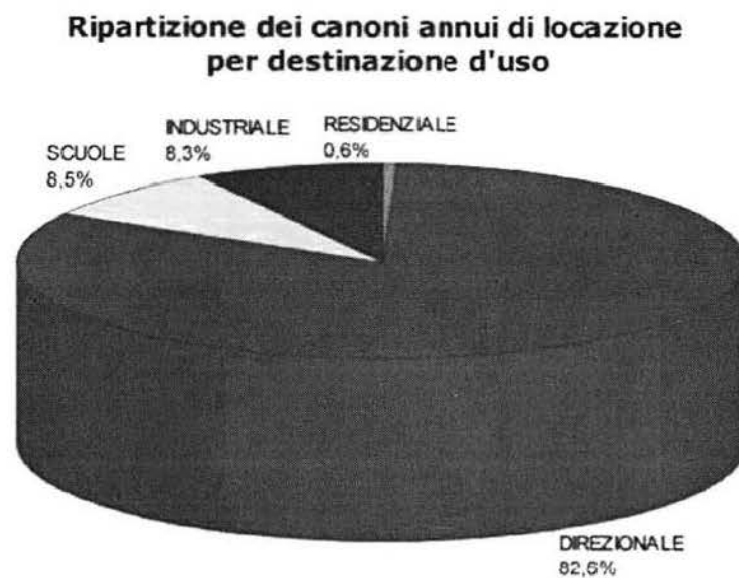


Di seguito si riporta il grafico che rappresenta, a far tempo dall'anno 1997, l'andamento dei canoni di locazione relativi all'intero patrimonio immobiliare:



I canoni annui di locazione relativi al 2013 sono pari a € 6.498.396 ; la redditività lorda (riferita ai soli canoni) del patrimonio immobiliare sul valore lordo di bilancio è pari al 3,81%.

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			
ricavi	Preventivo 2013 riclassificato	esercizio corrente	esercizio precedente
proventi da patrimonio immobiliare - canoni	7.400.000	6.498.396	8.133.885
proventi da patrimonio immobiliare - oneri accessori	180.000	121.367	251.718
proventi da patrimonio immobiliare - recuperi oneri vari	105.000	165.830	108.463
proventi da patrimonio immobiliare - interessi di mora	8.000	0	559
soprawenienze attive da patrimonio immobiliare	0	246.856	2.753.084
proventi da alienazione diretta di immobili	524.000	66.272	0
proventi da apporto	4.325.000	4.324.664	43.776.062
totale ricavi diretti	12.542.000	11.423.385	55.023.771
Rendimento lordo del patrimonio investito	6,4	6,3	26,7
costi			
spese portieri – residuo	38.500	38.411	14.246
manutenzioni, riparazioni di locali e impianti e direzione lavori	645.000	629.149	987.392
competenze per la gestione	190.000	243.174	300.565
spese condominiali, compensi amministratori	465.000	483.444	705.077
premi di assicurazioni	115.500	115.403	86.356
imposte e tasse IMU e varie	2.190.000	2.223.196	1.948.390
imposta di registro su contratti di locazione	90.000	104.572	146.420
servizio riscossione affitti (stampa e invio)	0	0	5.374
consulenze per investimenti immobiliari e commissioni	30.000	49.626	85.472
assistenza legale, giudiziale e stragiudiziale	150.000	224.693	431.214
regolarizzazione documentale del patrimonio immobiliare	50.000	43.573	120.280
accantonamento per rischi su crediti	300.000	2.262.672	1.874.429
svalutazione fabbricati	0	0	1.023.155
soprawenienze passive e risarcimenti	0	620.627	638.025
imposte sui redditi dei fabbricati	2.350.000	2.153.679	2.481.568
totale costi diretti	6.614.000	9.192.219	10.847.963
 margine di contribuzione	5.928.000	2.231.166	44.175.808
Rendimento netto del patrimonio investito	3,0	1,2	21,4
La redditività è stata calcolata sulla consistenza media inizio/fine periodo della sola voce fabbricati, esclusa la sede.			

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Come ampiamente illustrato in altra parte di questa relazione nei primi mesi del nuovo anno la Cassa ha ottenuto parziali informazioni, su alcuni investimenti in prodotti illiquidi effettuati in autonomia dal gestore e si è prontamente attivata presentando esposti alle relative autorità di vigilanza e informando di tali fatti la Procura della Repubblica di Milano nell'ambito di un procedimento penale dalla stessa già avviato per altre vicende. Questo bilancio riflette quindi una posizione di rischio che non deriva da elementi certi ma solo da esigenze di cautela e prudenza.

Con l'approvazione di questo bilancio l'attuale consiliatura termina il suo mandato.

In questi quattro anni abbiamo raggiunto alcuni risultati:

- la riforma, che ha messo in sicurezza il sistema;
- l'accordo con Cassa dottori commercialisti, che garantirà un flusso, al momento di dimensioni non prevedibili, di nuovi iscritti;
- l'avvio e la messa a regime di incisive iniziative per il recupero dei crediti contributivi, che hanno già raggiunto risultati considerevoli con il recupero di oltre 90 milioni di euro nel quadriennio;
- l'avvio del processo di dismissione del patrimonio immobiliare residenziale;
- l'avvio del processo di valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare non residenziale anche con l'utilizzo dei piani casa;
- l'avvio del processo di rinnovamento del patrimonio immobiliare mediante l'investimento in quote di fondi immobiliari concentrati in asset di particolare pregio;
- l'adozione di un modello organizzativo analogo a quello previsto dal decreto legislativo n. 231 del 2001;
- l'avvio del processo di razionalizzazione dell'organizzazione complessiva della Cassa, con la riconsiderazione del ruolo delle società controllate.

Al nuovo Consiglio affidiamo il completamento di queste iniziative e i nostri auguri per il difficile lavoro che lo attende.

Sono stati quattro anni intensi, che abbiamo vissuto insieme ai delegati, in un confronto qualche volta acceso ma sempre, da parte di tutti, orientato alla tutela della Cassa, dei suoi iscritti e dei suoi pensionati.

A tutti il nostro affettuoso saluto.

**per il Consiglio di amministrazione
il Presidente**

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

PAGINA BIANCA

Signori Delegati,

il Collegio ha esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013 della Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 15.04.2013 ai sensi di legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale.

Con nota del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 16058 del 6/11/2013, trasmessa al Presidente del Collegio dei Sindaci in data 8 novembre 2013, il Direttore Generale della DG per le politiche previdenziali e assicurative ha reso nota l'approvazione, con effetto immediato, del Regolamento di previdenza della Cassa nel definitivo testo di cui al rogito del Notaio dott. Nicola Atlante - rep. 45.658, racc. 21.845, con l'espunzione della lett. b), comma 5, dell'art. 32, con il conseguente aggiornamento della let. c) in b) e della let. d) in c), *"in considerazione del fatto che nessuna quota di contribuzione è devoluta a montante individuale e che, pertanto, è opportuno non includere tale contribuzione neanche ai fini del calcolo della riduzione di equilibrio"*.

La riforma del sistema previdenziale della Cassa, oltre alle modifiche relative alla gestione previdenziale (pensioni/contributi) prevede una nuova disciplina dei fondi statuari della Cassa. In particolare l'art.11 dello Statuto prevede l'istituzione oltre al Fondo della Previdenza e al Fondo per le prestazioni di solidarietà e per l'assistenza, come nel precedente Statuto, anche del Fondo per le prestazioni di maternità. Inoltre l'articolo 11 e l'art. 12 modificano profondamente la struttura dei due fondi.

Non sono più previste le due sezioni del Fondo di previdenza che avevano autonomia contabile e finanziaria e non è più previsto l'accantonamento dei montanti maturati. E' stato pertanto redatto un unico bilancio che comprende la gestione di tutti i fondi statuari. Si è provveduto pertanto a riclassificare il bilancio 2012 in coerenza con il bilancio 2013 segnalando gli effetti sul conto economico e sul patrimonio netto.

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 31.12.2013, 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, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione. E' corredato inoltre dal rendiconto finanziario dei flussi totali e dei flussi di cassa e dai risultati gestionali per linee di attività.

Il bilancio al 31/12/2013 chiude con un utile di € 75.430.399.

Il bilancio è stato sottoposto a revisione contabile ed a certificazione da parte della società Ria Grant Thornton S.p.A., ai sensi dell'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 30 giugno 1994 n. 509. Alla data di chiusura della presente relazione la società di revisione non aveva rilasciato la propria relazione; comunque da un incontro avuto con i revisori non sono emerse sostanziali criticità.

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. 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. 30 riunioni periodiche ed ha assistito a n. 3 riunioni del Comitato dei Delegati, a n. 24 sedute del Consiglio di Amministrazione e n. 14 della Giunta Esecutiva.

Parte prima

Relazione sull'attività di controllo contabile

Il Collegio ha svolto il controllo contabile del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in

conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione ~~competete~~ 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.

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 31/12/2013. 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 31/12/2013.

Parte seconda
Relazione sull'attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 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 trasmessaci, ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Cassa e sulla idoneità del sistema amministrativo-contabile.

In relazione a quanto precede, il Collegio dà atto che, sin dall'anno 2010, il Consiglio di Amministrazione della Cassa ha proceduto ad adottare il modello di organizzazione e controllo ex decreto legislativo n. 231/2001, e ciò sia in chiave di prevenzione di ipotesi dannose nei confronti dei terzi sia in ipotesi di prevenzione rispetto a fatti in danno della Cassa. Il modello ha quindi preso atto

delle analisi e dei processi posti in essere nel corso dell'anno 2010, che sono stati trasferiti all'organismo di vigilanza a gennaio 2011. L'Organismo di vigilanza, nella persona dell'Avv. Giorgio Calesella, ha completato nel corso del 2013 l'opera di implementazione del modello di controllo dei processi della Cassa. Inoltre, ha suggerito al Consiglio di amministrazione l'opportunità di adottare una procedura relativa agli acquisti e alle dismissioni dei cespiti immobiliari, ad oggi non esistenti nel sistema delle procedure e del modello di controllo.

Le principali tematiche affrontate dal Collegio sindacale nella propria attività di controllo hanno riguardato le seguenti operazioni, in merito alle quali il Collegio stesso ha tenuto costantemente informati i Ministeri vigilanti e le competenti Autorità di vigilanza e di controllo:

- l'acquisto di un immobile in Napoli a fronte del trasferimento, a parziale permuta, di tre immobili di proprietà della Cassa siti in Salerno, Torre Annunziata e Pozzuoli. Riguardo a tale operazione il Collegio ha formulato osservazioni e richieste di chiarimenti sulla valutazione di congruità del valore degli immobili di proprietà della Cassa dati in permuta e sulla stima del valore dell'immobile da acquistare;
- il conferimento al Fondo Sciattolo di immobili ad uso non residenziale. Il Collegio ha formulato osservazioni e richieste di chiarimenti riguardo alla compatibilità di tale apporto con l'oggetto del contratto originario, che fa riferimento a immobili a prevalente destinazione residenziale;
- investimento effettuato dal Fondo Crono in Piazza San Babila in Milano (Galleria Passarella). A seguito di segnalazioni pervenute al Collegio, sono stati richiesti alla Cassa approfondimenti, con particolare riferimento alle valutazioni delle porzioni immobiliari oggetto del conferimento;
- investimenti mobiliari illiquidi nei comparti di Adenium Sicav (Nota Agate e Fondo Harrington), di cui viene dato atto nella relazione del Consiglio di amministrazione;
- esposti di diversi inquilini in relazione alle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare apportato al Fondo Sciattolo.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio il Collegio ha rilasciato pareri in materia di cancellazione di crediti per morosità locativa e contributiva, ai sensi dell'articolo 30 del regolamento amministrativo dell'Ente.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 4, codice civile.

Il Collegio Sindacale è stato costantemente aggiornato sugli andamenti dei giudizi in corso in merito alla vicenda Deodato, degli ex dipendenti della Previra immobiliare in liquidazione e per i procedimenti giudiziari degli iscritti in materia di "pro-rata".

Al sensi dell'articolo 2426 comma 1, n.5, codice civile, si precisa che nell'attivo dello stato patrimoniale non sono stati iscritti costi di impianto e di ampliamento, di ricerca e sviluppo e di pubblicità aventi utilità pluriennale.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano a fini comparativi anche i valori dell'esercizio precedente, che qui di seguito in sintesi si riportano:

ATTIVO

	ESERCIZIO 2013	ESERCIZIO 2012	VARIAZIONI
Immobilizzazioni	1.781.512.319	1.735.366.333	46.145.986
Attivo circolante	526.845.496	460.175.657	66.669.839
Ratei e risconti	4.373.633	6.067.722	(1.634.089)
Totale Attivo	2.312.731.448	2.201.549.712	111.181.736